

Утверждаю Генеральный директор ЗАО Консалтинговая группа «Бизнес-КРУГ» ______ С. А. Румова

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 8/15

об определении рыночной стоимости объектов недвижимого имущества, расположенных по адресам:

Красноярский край, г. Минусинск, ул. Тимирязева, д.14, пом. 318; Красноярский край, Шушенский р-он, пгт Шушенское, 2мкрн, д.20, пом. 105; Республика Хакасия, г. Черногорск, ул. Пушкина, д.5, помещение 21H; Республика Хакасия, г. Черногорск, ул. Красных Партизан, д.19 Б

ЗАКАЗЧИК: ОАО Банк «Навигатор»

ИСПОЛНИТЕЛЬ: ЗАО Консалтинговая группа «Бизнес-КРУГ»

Дата оценки: 01 января 2015 г.

Основание проведения оценки: Договор №2015-32/16 от 19 января 2015 г.

Дата составления Отчета об оценке: 03 февраля 2015 г.



ОАО Банк «Навигатор» Представителю конкурсного управляющего

А. Б. Мащеву

Уважаемый Александр Борисович!

На основании Договора №2015-32/16 от 19 января 2015 г. исполнитель ЗАО Консалтинговая группа «Бизнес-КРУГ» в лице Оценщика, подписавшего данный Отчет, произвел оценку рыночной стоимости:

- Нежилого здания (Сберкасса), расположенного по адресу: Россия, Республика Хакасия, г. Черногорск, ул. Красных Партизан, д. 19 Б;
- Нежилого помещения, расположенного по адресу: Россия, Республика Хакасия, г. Черногорск, ул. Пушкина, д. 5, помещение 21H;
- Нежилого помещения, расположенного по адресу: Россия, Красноярский край, г. Минусинск, ул. Тимирязева, д. 14, пом. 318;
- Нежилого помещения, расположенного по адресу: Россия, Красноярский край, Шушенский р-он, пгт Шушенское, 2мкрн, д. 20, пом. 105;
- Земельного участка, расположенного по адресу: Россия, Республика Хакасия, г. Черногорск, ул. Красных Партизан, д. 19 Б.

Выводы, содержащиеся в данном Отчете, основаны на анализе представленной Заказчиком информации, расчетах, заключениях и иной информации, приобретенной в результате исследования рынка, деловых встреч и переговоров, а также на опыте и профессиональных знаниях Оценщика.

В прилагаемом Отчете об оценке представлено подробное описание подходов и методов оценки рыночной стоимости, а также анализ всех существенных факторов. Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться вне данного Отчета, а только в контексте полного его содержания.

Основываясь на имеющейся в распоряжении Оценщика информации, фактах, предположениях и мнениях, методиках оценки, примененных в настоящем Отчете, с учетом ограничительных условий и сделанных допущений, рыночная стоимость Объекта оценки по состоянию на 01 января 2015 г., с учетом НДС, составляет:

8 753 368

(Восемь миллионов семьсот пятьдесят три тысячи триста шестьдесят восемь) руб.

Исполнитель: ЗАО Консалтинговая группа «Бизнес-КРУГ»

Заказчик: ОАО Банк «Навигатор»

Объект оценки	Местоположение объекта оценки	Право собственности	Рыночная стоимость, руб. с НДС	Рыночная стоимость, руб. без НДС
Нежилое здание (Сберкасса), расположенное по адресу: Россия, Республика Хакасия, г. Черногорск, ул. Красных Партизан, д. 19 Б	Россия, Республика Хакасия, г. Черногорск, ул. Красных Партизан, д. 19 Б	Свидетельство о государственной регистрации права серии 19АА №040952 от 28 мая 2007 г.	2 147 107	1 819 582
Нежилое помещение, расположенное по адресу: Россия, Республика Хакасия, г. Черногорск, ул. Пушкина, д. 5, помещение 21H	адресу: Россия, Республика Хакасия, Нерногорск, ул. Пушкина, д. 5, помещение г. 4. 5, пом. 21Н г. 5, пом. 21Н г. 5, пом. 21Н		2 105 686	1 784 480
Нежилое помещение, расположенное по адресу: Россия, Красноярский край, г. Минусинск, ул. Тимирязева, д. 14, пом. 318	Россия, Красноярский край, г. Минусинск, ул. Тимирязева, д. 14, пом. 318	Свидетельство о государственной регистрации права серии 24 ЕЗ №065803 от 03 марта 2006 г.	2 250 733	1 907 401
Нежилое помещение, расположенное по адресу: Россия, Красноярский край, Шушенский р-он, пгт Шушенское, 2 мкрн, д. 20, пом.1 05	Красноярский край, Шушенский район, р.п. Шушенское, 2 мкрн, д. 20, пом. 105	Свидетельство о государственной регистрации права серии 24 E3 №680298 от 21 января 2008 г.	1 801 427	1 526 633
Земельный участок, расположенный по адресу: Россия, Республика Хакасия, г. Черногорск, ул. Красных Партизан, д. 19 Б	Россия, Республика Хакасия, г. Черногорск, ул. Красных Партизан, д. 19 Б	Свидетельство о государственной регистрации права серии 19АА №096793 от 15 октября 2007 г.	448 415	448 415
Итого:	_		8 753 368	7 486 511

Оценка произведена в соответствии с ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135ФЗ от 29 июля 1998 года, в редакции, актуальной на дату оценки, Федеральными стандартами оценки: ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утвержденным приказом МЭРТ РФ от 20.07.07 г. №256, ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости», утвержденным приказом МЭРТ РФ от 20.07.07 г. №255, ФСО №3 «Требования к отчету об оценке» утвержденным приказом МЭРТ РФ от 20.07.07 г. №254, ФСО №7 «Оценка недвижимости», утвержденным приказом МЭРТ РФ от 25.09.14 г. №611, Стандартами и правилами оценочной деятельности СРО РОО, Кодексом профессиональной этики Оценщика СРО РОО, корпоративного Кодекса ЗАО Консалтинговая группа «Бизнес-КРУГ» и внутрикорпоративными стандартами оценки.

Все факты, изложенные в настоящем Отчете, верны и соответствуют действительности. Настоящее заключение о рыночной стоимости предназначено исключительно для целей предполагаемого использования и на указанную дату оценки.

ЗАО Консалтинговая группа «Бизнес-КРУГ» высоко ценит возможность быть полезным Вам и благодарит за предоставленную возможность оказать Вам услуги по оценке рыночной стоимости объекта оценки.

Генеральный директор ЗАО Консалтинговая группа «Бизнес-КРУГ»

С. А. Румова

03 февраля 2015 года

Исполнитель: ЗАО Консалтинговая группа «Бизнес-КРУГ»

Заказчик: ОАО Банк «Навигатор»

Содержание

1. B	ведение	4
	Основные факты и выводы	4
1.2.	Задание на оценку	5
1.3.	Сведения о Заказчике и Оценщике	6
1.4.	Допущения и ограничительные условия	7
1.5.	Основные определения и понятия	8
1.6.	Применяемые стандарты оценочной деятельности	_ 11
1.7.	Список стандартов оценки, использованных при определении стоимости	_ 11
1.8.	Обоснование использования стандартов оценки	_ 11
1.9.		
1.10	0. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием	
ucn	почников их получения	_ 13
	писание объекта оценки	15
	. Перечень документов, устанавливающий количественные и качественные	
хар	актеристики объекта оценки	15
2.2.	Описание объекта оценки	16
2.3.	. Фотографии объекта оценки	19
2.4.	. Общий вывод по осмотру и описанию объекта оценки	_ 22
2.5.	Описание месторасположения объекта оценки	_ 22
3. A	нализ наиболее эффективного использования	31
	. Анализ эффективного использования нежилого здания, расположенного по адресу: Россия,	
Pec	публика Хакасия, г. Черногорск, ул. Красных Партизан, д. 19 Б	_ 31
3.2.	. Анализ эффективного использования нежилого помещения, расположенного по адресу:	
Poc	сия, Республика Хакасия, г. Черногорск, ул. Пушкина, д. 5	33
3.3.	. Анализ эффективного использования нежилого здания, расположенного по адресу: Россия,	
Кра	асноярский край, г. Минусинск, ул. Тимирязева, д. 14	_ 34
3.4.	. Анализ эффективного использования нежилого здания, расположенного по адресу: Россия,	
Кра	асноярский край, пгт. Шушенской, 2-й мкр., д. 20	35
4. A	нализ рынка недвижимости	36
	. Макроэкономический обзор по итогам ноября 2014 г	_ 36
4.2.	Рынок недвижимости, его структура и объекты	_ 37
4.3.	. Обзор рынка объектов свободного назначения (street-retail) в респ. Хакасия и Краснорском	
кра	ne 38	
5. P	асчет рыночной стоимости объекта оценки	41
	Описание и обоснование выбора примененных подходов	
5.2.	Описание и обоснование выбора примененных подходов при расчёте стоимости	
зем	пельного участка как условно свободного	_ 44
5.3.	. Определение рыночной стоимости прав на земельный участок, как условно свободного	_ 46
5.4.	Расчет стоимости Объекта оценки в рамках сравнительного подхода	_ 65
5.5.	Расчет стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода	_ 78
6. C	огласование результатов расчета рыночной стоимости	89
7. 3	аявление о соответствии	92
	тоговое заключение о стоимости	
	еречень документов Исполнителя	94
ПРИ <i>Ј</i>	1ОЖЕНИЯ	

Исполнитель: ЗАО Консалтинговая группа «Бизнес-КРУГ» Заказчик: ОАО Банк «Навигатор»

1. Введение

1.1. Основные факты и выводы

	1. Основные факты и выводы				
Общая информация, идентифицирующая объект оценки					
Объект оценки	 Нежилое здание (Сберкасса), расположенное по адресу: Россия, Республика Хакасия, г. Черногорск, ул. Красных Партизан, д. 19 Б Нежилое помещение, расположенное по адресу: Россия, Республика Хакасия, г. Черногорск, ул. Пушкина, д. 5, помещение 21Н Нежилое помещение, расположенное по адресу: Россия, Красноярский край, г. Минусинск, ул. Тимирязева, д. 14, пом. 18 Нежилое помещение, расположенное по адресу: Россия, Красноярский край, Шушенский р-он, пгт Шушенское, 2мкрн, д.20, пом. 105 Земельный участок, расположенный по адресу: Россия, Республика Хакасия, г. Черногорск, ул. Красных Партизан, д. 19 Б 				
Оцениваемые имущественные права	Право собственности				
Принятый вариант НЭИ	Торгово-офисные объекты				
	и применении различных подходов к нежилому зданию (Сберкасса),				
	ия, Республика Хакасия, г. Черногорск, ул. Красных Партизан, д.19 Б				
Затратный подход, руб.	Не применялся				
Сравнительный подход, руб.	2 170 327				
Доходный подход, руб.	2 123 889				
	е при применении различных подходов к нежилому помещению,				
	Республика Хакасия, г. Черногорск, ул. Пушкина, д.5, помещение 21Н				
Затратный подход, руб.	Не применялся				
Сравнительный подход, руб.	2 159 499				
Доходный подход, руб.	2 051 870				
расположенному по адресу: Россі	е при применении различных подходов к нежилому помещению, ия, Красноярский край, г. Минусинск, ул. Тимирязева, д.14, пом.318				
Затратный подход, руб.	Не применялся				
Сравнительный подход, руб.	2 360 829				
Доходный подход, руб. 2 140 630					
расположенному по адресу: Россия, Кр	е при применении различных подходов к нежилому помещению, асноярский край, Шушенский р-он, пгт Шушенское, 2мкрн, д.20, пом.105				
Затратный подход, руб.	Не применялся				
Сравнительный подход, руб.	1 801 427				
Доходный подход, руб.	Не применялся				
	именении различных подходов к земельному участку, расположенному блика Хакасия, г. Черногорск, ул. Красных Партизан, д.19 Б				
Затратный подход, руб.	Не применялся				
Сравнительный подход, руб.	448 415				
Доходный подход, руб.	Не применялся				
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки					
Рыночная стоимость, руб.	8 753 368 (Восемь миллионов семьсот пятьдесят три тысячи триста шестьдесят восемь) руб.				
Формат представления полученных	Итоговая рыночно обоснованная цена за Объект оценки представлена с				
выводов	учетом НДС (18%) в рублях РФ				
0	снования для проведения оценки				
Дого	овор №2015-32/16 от 19 января 2015 г.				
Дата составления отчета					
	03 февраля 2015 года				

Исполнитель: ЗАО Консалтинговая группа «Бизнес-КРУГ»

Заказчик: ОАО Банк «Навигатор»

1.2. Задание на оценку

	1.2. Задание на оценку		
Объект оценки	 Нежилое здание (Сберкасса), расположенное по адресу: Россия, Республика Хакасия, г. Черногорск, ул. Красных Партизан, д. 19 Б Нежилое помещение, расположенное по адресу: Россия, Республика Хакасия, г. Черногорск, ул. Пушкина, д. 5, помещение 21Н Нежилое помещение, расположенное по адресу: Россия, Красноярский край, г. Минусинск, ул. Тимирязева, д. 14, пом. 18 Нежилое помещение, расположенное по адресу: Россия, Красноярский край, Шушенский р-он, пгт Шушенское, 2мкрн, д.20, пом. 105 Земельный участок, расположенный по адресу: Россия, Республика Хакасия, г. Черногорск, ул. Красных Партизан, д. 19 Б 		
Правоустанавливающий документ	 Свидетельство о государственной регистрации права серии 19АА №040952 от 28 мая 2007 г. Свидетельство о государственной регистрации права серии 19АА №114984 от 11 октября 2008 г. Свидетельство о государственной регистрации права серии 24 ЕЗ №065803 от 03 марта 2006 г. Свидетельство о государственной регистрации права серии 24 ЕЗ №680298 от 21 января 2008 г. Свидетельство о государственной регистрации права серии 19АА №096793 от 15 октября 2007 г. 		
Субъект права	ОАО Банк «Навигатор»		
Вид права	Право собственности		
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки		
Предполагаемое использование результатов оценки	Для использования при определении цены для совершения сделки или иных действий с Объектами оценки, в том числе при совершении сделок купли-продажи, разрешении имущественных споров, принятии управленческих решений.		
Ограничение использования	Настоящий Отчет может использоваться только по указанному в нем		
результатов оценки	назначению (предполагаемому использованию)		
Виды стоимостей	Рыночная стоимость		
Дата оценки	01 января 2015 года		
Срок проведения оценки	19 января 2015 г. — 03 февраля 2015 г.		
Дата осмотра	19 января 2015 года		
Номер отчета	8/15		
Допущения и ограничения	См. п. 1.4 настоящего Отчета		
Рекомендуемый период применения результатов оценки	6 месяцев		
Балансовая/остаточная стоимость Объекта оценки, руб.	См. п. 2.2 Описание объекта оценки		

Исполнитель: ЗАО Консалтинговая группа «Бизнес-КРУГ»

Заказчик: ОАО Банк «Навигатор»

1.3. Сведения о Заказчике и Оценщике

1.3	з. Сведения о заказчике и Оценщике			
	Заказчик			
Полное наименование	Конкурсный управляющий ОАО Банк «Навигатор» – Государственная			
	корпорация «Агентство по страхованию вкладов»			
Краткое наименование	Конкурсный управляющий ОАО Банк «Навигатор» – Государственная			
	корпорация «Агентство по страхованию вкладов»			
Почтовый адрес:	109240, Москва, Вер. Таганский тупик, д. 4.			
Адрес место нахождения	109240, Москва, Вер. Таганский тупик, д. 4.			
инн/кпп	7708514824/775001001			
Основной государственный	4047705045400 20.04.2004			
регистрационный номер, дата присвоения	1047796046198 от 29.01.2004 г.			
присвоения	Р/с 4050381020000005054 в ОПЕРУ-1 Банка России г. Москва 701,			
Реквизиты	БИК 044501002			
FERDUSUIDI	Счет ОАО Банк «Навигатор» в ГК «АСВ» - 76/11-0355			
Представитель конкурсного	eact one bank whatbindrops bit wheels 10/11 0333			
управляющего	Мащев Александр Борисович			
управляющего	Оценщик			
Фамилия, Имя, Отчество	Лопатина Елена Михайловна			
Информация о членстве в	Общероссийская общественная организация «Российское общество			
саморегулируемой организации	оценщиков», регистрационный № 004162			
оценщиков	Свидетельство №0017343 от 29 марта 2014 г.			
ощельценное	Диплом о профессиональной переподготовке в области оценочной			
	деятельности по специализации «Оценка стоимости предприятия			
	(бизнеса)» ПП №871066 от 31 мая 2006 г., рег. №7956Д			
Документы, подтверждающие	от 31 мая 2006 г., выдан ГОУ ДПО Межотраслевого института повышения			
получение профессиональных	квалификации переподготовки руководящих кадров и специалистов			
знаний в области оценочной	квалификации переподготовки руководящих кадров и специалистов РЭА им. Г. В. Плеханова;			
деятельности	Свидетельство о повышении квалификации по программе «Оценочная			
	деятельность» в объеме 104 ч., выданное НОУ ВПО «Московский			
	финансово-промышленный университет «Синергия» 31.10.2011 г. за			
	per. №0386			
6	Полис обязательного страхования ответственности оценщика			
Сведения о страховании	№ ОК10-140584081/1 от 29.07.2014 г., заключенный со страхово			
гражданской ответственности	компанией ОАО «Альянс», сроком 04 августа 2014 г. до 03 августа 2015 г.			
оценщика	Страховая сумма 30 000 000 рублей.			
Трудовой договор заключенный с	Договор № 69/ТД от 01.08.2013 г.			
оценщиком	HOLOROP No 69/14 01 01:08:2013 L			
Квалификация	Оценщик I категории			
Стаж работы в оценочной	С октября 2006 г.			
деятельности	С октября 2000 г.			
Местонахождение	г. Москва, ул. Почтовая Б., д. 22			
Информация о привлекаемых	к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и			
	специалистах			
	ие организации и специалисты не привлекались			
Сведения о юридичес	ком лице, с которым у оценщика заключен трудовой договор			
Полное наименование	Закрытое акционерное общество Консалтинговая группа «Бизнес-КРУГ»			
Краткое наименование	ЗАО Консалтинговая группа «Бизнес-КРУГ»			
Основной государственный	• •			
регистрационный номер,	1037701004110 от 16.01.2003 г.			
дата присвоения				
Генеральный директор	Румова Светлана Алексеевна			
Почтовый адрес:	РФ, 105082, г. Москва, ул. Почтовая Б., д. 22			
Адрес место нахождения	РФ, 119021, г. Москва, ул. Зубовский бульвар, д. 22/39			
	ИНН 7701322249, КПП 770101001.			
Реквизиты	P/c 40702810187100000044 в Московском филиале ОАО АКБ «РОСБАНК» в г.			
	Москва к/с 30101810000000000272, БИК 044583272			
Сведения о страховании	Ответственность Исполнителя застрахована ОАО Страховая компания			
1 January barranani				

Исполнитель: ЗАО Консалтинговая группа «Бизнес-КРУГ»

Заказчик: ОАО Банк «Навигатор»

ответственности организации	«Альянс», страховой полис № ОК10-140453197/1 от 16.06.2014 г., лимит ответственности 101 000 000 (Сто один миллион) рублей 00 копеек, срок действия полиса до 17 июня 2015 г.
Сведения о членстве в саморегулируемой организации	Закрытое акционерное общество Консалтинговая группа «Бизнес - КРУГ» является аккредитованным юридическим лицом при НП СРО «Ассоциации Российских Магистров Оценки» и включена в реестр аккредитованных юридических лиц 03.09.2009 г., регистрационный номер №401.

1.4. Допущения и ограничительные условия

Излагаемые ниже допущения и ограничительные условия являются неотъемлемой частью настоящего Отчета:

- 1. Оценка производится в предположении отсутствия каких-либо обременений оцениваемых прав, за исключением оговоренных в Отчете. Сделанный анализ, высказанные мнения и полученные результаты действительны исключительно в пределах оговоренных в настоящем Отчете допущений и ограничений и основаны на имеющейся в распоряжении Оценщика информации.
- 2. Все расчеты, заключения и выводы сделаны на основании информации, полученной из источников открытого доступа.
- 3. Вся информация и документация, предоставленная Заказчиком, его представителями или сторонними специалистами, является надежной и достоверной и в ходе проведения оценки, принимается без какой-либо дополнительной проверки.
- 4. Вся отраслевая, статистическая и другая аналогичная информация, полученная Оценщиком из открытых источников, отвечает требованиям достаточности и достоверности и принимается как есть и не может гарантировать абсолютную верификацию полученной информации, поэтому источники информации и их реквизиты приведены в соответствующих разделах настоящего Отчета.
- 5. В рамках оказания услуг по оценке Оценщик не проводит специальных экспертиз, в том числе юридическую экспертизу правового положения объекта оценки, строительно-техническую, технологическую и экологическую экспертизу объекта оценки, аудиторскую проверку финансовой отчетности и инвентаризацию составных частей объекта оценки.
- 6. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого объекта; на Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае установления) подобных факторов.
- 7. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменения социальных, экономических, юридических, физических, природных и иных факторов, а также изменения местного или федерального законодательства, которые могут произойти после этой даты, повлиять на рыночные факторы, и, таким образом, повлиять на рыночную стоимость объекта оценки.
- 8. Владение этим Отчетом или его копией не влечет за собой права публикации всего Отчета или его части, он не может быть использован с какой-либо целью никем, кроме клиента без предварительного согласия клиента или оценщика, и в любом случае только с соответствующим указанием авторства.
- 9. Отдельные части настоящего отчета не могут трактоваться раздельно, а только в полном объеме.
 - 10. Настоящий Отчет может использоваться только по указанному в нем назначению.
- 11. Мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки действительно только на дату оценки.
- 12. В данном Отчете величина рыночной стоимости объекта оценки, определенная оценщиком, носит рекомендательный характер и не является обязательной для совершения сделки.

Исполнитель: ЗАО Консалтинговая группа «Бизнес-КРУГ»

Заказчик: ОАО Банк «Навигатор»

- 13. Все расчеты производятся оценщиком в программном продукте «Microsoft Excel». В расчетных таблицах, представленных в Отчете, приводятся округленные значения показателей.
- 14. Согласно Федеральному стандарту оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)» итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.
- 15. В соответствии с п.8 ФСО №1 «Общие понятия Оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное.
- 16. От Оценщика не требуется проведения дополнительных работ, дачи показаний или присутствия на судебных разбирательствах относительно имущества, или имущественных прав, связанных с объектом оценки, если только об этом не будет заключено специальное соглашение.
- 17. Заказчиком предоставлена справка о балансовой и остаточной стоимости объектов недвижимости после даты оценки, т.е. после 01.01.2015 г., по состоянию на дату оценки.
- 18. Кроме оговоренных выше общих допущений в тексте Отчета оговариваются специальные допущения, связанные с методикой расчета.

1.5. Основные определения и понятия

Оценочная деятельность – деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости.

Целью оценки является определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку.

Объект оценки – объект гражданских прав, в отношении которого законодательством Российской Федерации установлена возможность его участия в гражданском обороте.

При определении стоимости объекта оценки определяется расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.

Рыночная стоимость — наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из стороны сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
 - платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Исполнитель: ЗАО Консалтинговая группа «Бизнес-КРУГ»

Заказчик: ОАО Банк «Навигатор»

Виды стоимости объекта оценки, отличные от рыночной стоимости:

- **инвестиционная стоимость объекта оценки** стоимость для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки;
- **ликвидационная стоимость объекта оценки** стоимость, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данных объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждения имущества;

При определении ликвидационной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным.

— **кадастровая стоимость** — стоимость, определяемая методами массовой оценки рыночной стоимости, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки.

Кадастровая стоимость определяется оценщиком, в частности, для целей налогообложения.

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Итоговая стоимость объекта оценки определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

Информация, используемая при проведении оценки, должна удовлетворять требованиям достаточности и достоверности.

Метод оценки – способ расчета стоимости объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Цена – денежная сумма, предлагаемая или уплаченная за объект оценки или его аналог.

Аналог объекта оценки — сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях.

Срок экспозиции объекта оценки – период времени, начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

Объект недвижимости – объект, который связан с землей так, что его перемещение без соразмерного ущерба его назначению невозможно. Объектами недвижимости являются:

- земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты;
- здания, сооружения, имущественные комплексы, жилые и нежилые помещения;
- леса, многолетние насаждения и др.

Улучшения земельного участка — здания, строения, сооружения, объекты инженерной инфраструктуры, расположенные в пределах земельного участка, а также результаты работ и иных воздействий (изменение рельефа, внесение удобрений и т.п.), изменяющих качественные характеристики земельного участка.

Недвижимое имущество – в соответствии со ст.130 п.1 ГК РФ К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, **сооружения**, объекты незавершенного строительства. (в ред. Федеральных законов от 30.12.2004 N 213Ф3, от 03.06.2006 N 73Ф3, от 04.12.2006 N 201Ф3)

Исполнитель: ЗАО Консалтинговая группа «Бизнес-КРУГ»

Заказчик: ОАО Банк «Навигатор»

Объекты сравнения — проданные или предложенные к продаже на том же рынке объекты недвижимости, обладающие таким же оптимальным использованием, как и оцениваемый объект и максимально близкие к нему по другим характеристикам.

Единицы сравнения — некоторые общие для всех объектов удельные или абсолютные, физические или экономические единицы измерения стоимости или арендной ставки, сопоставляемые и подвергаемые корректировке.

Элементами сравнения (ценообразующими факторами) называют такие характеристики объектов недвижимости и сделок, которые вызывают изменения цен или арендных ставок на недвижимость.

Поправка представляет собой операцию (часто математическую), учитывающую разницу в стоимости между оцениваемым и сравнимым объектами, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения. Все Поправки выполняются по принципу «от объекта сравнения к объекту оценки».

Оцениваемые права. Право собственности в соответствии с Гражданским кодексом, часть 1 (ст. 209), включает право владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам; передавать им, оставаясь собственником, право владения, пользования и распоряжения имуществом; отдавать имущество в залог и отчуждать его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Ставка дисконта — ставка дохода, используемая для пересчета денежных сумм, подлежащих уплате или получению в будущем, к текущей стоимости.

Коэффициент капитализации — это норма дохода, которая отражает взаимосвязь между чистым операционным доходом и общей стоимостью или ценой собственности.

Безрисковая ставка доходности — ставка доходности инвестиций при вложении денежных средств в наиболее надежные активы.

Ставка аренды — объем выплат за период, указанный в договоре аренды. Ставка арендной платы должна обеспечивать арендодателю получение прибыли не ниже средней нормы на вложенный капитал, а для арендатора стоимость должна быть ниже стоимости банковского кредита на приобретение актива.

Правомочие пользования представляет собой основанную на законе возможность эксплуатации, хозяйственного или иного использования имущества путем извлечения из него полезных свойств, его потребления. Оно тесно связано с правомочием владения, ибо в большинстве случаев можно пользоваться имуществом, только фактически владея им. Право пользования вещью может передаваться собственником другому лицу, в определенных случаях передачу права собственности может осуществлять и не собственник, если он пользуется вещью на надлежащем право основании.

Право собственности — в соответствии со ст. 209 Гражданского Кодекса РФ Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.

Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Владение, пользование и распоряжение землей и другими природными ресурсами в той мере, в какой их оборот допускается законом (статья 129), осуществляются их

Исполнитель: ЗАО Консалтинговая группа «Бизнес-КРУГ»

Заказчик: ОАО Банк «Навигатор»

собственником свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц.

Собственник может передать свое имущество в доверительное управление другому лицу (доверительному управляющему). Передача имущества в доверительное управление не влечет перехода права собственности к доверительному управляющему, который обязан осуществлять управление имуществом в интересах собственника или указанного им третьего лица.

1.6. Применяемые стандарты оценочной деятельности

Оценка была проведена в соответствии с действующим законодательством РФ, а также Федеральными стандартами оценки (ФСО №№ 1-3, ФСО №7).

Стандартами оценочной деятельности определяются требования к порядку проведения оценки и осуществления оценочной деятельности.

1.7. Список стандартов оценки, использованных при определении стоимости

- 1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 года N 256.
- 2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 года N 255.
- 3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 года N 254.
- 4. Федеральный стандарт оценки ФСО «Оценка недвижимости (ФСО N 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года № 611.
- 5. Стандарты саморегулируемой организации Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков»:
- 5.1.CCO POO 1012010. Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки (ОППО);
- 5.2.ССО РОО 1022010. Правила деловой и профессиональной этики общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков».
 - 5.3.ССО РОО 1032010. Типы имущества.
 - 5.4.ССО РОО 2012010. Рыночная стоимость как база оценки.
 - 5.5.ССО РОО 2022010. Составление отчета об оценке.
 - 5.6.ССО РОО 2052010. Оценка стоимости недвижимого имущества.

1.8. Обоснование использования стандартов оценки

Применение Федеральных Стандартов Оценки (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7) обусловлено тем, что оценочная деятельность осуществляется на территории Российской Федерации и является обязательным к применению при осуществлении оценочной деятельности субъектами оценочной деятельности.

Обязательность применения ССО РОО 2010 обусловлена тем, что Оценщик является членом Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» и осуществляет свою деятельность на территории Российской Федерации. Указанные стандарты использовались при определении подходов к оценке, порядка проведения работ, при составлении Отчета об оценке. Настоящие стандарты обязательны к применению для всех членов саморегулируемой организации Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков».

1.9. Процесс оценки

В рамках настоящего исследования Оценщик руководствовался следующей последовательностью определения стоимости объектов оценки:

Исполнитель: ЗАО Консалтинговая группа «Бизнес-КРУГ»

Заказчик: ОАО Банк «Навигатор»

Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку

С Заказчиком заключен Договор № 2015-32/16 от 19 января 2015 г.

Определение объекта оценки, цели оценки и даты оценки

Объектом оценки являются встроенные нежилые помещения и нежилое здание, расположенное на земельном участке (подробное описание приведено в разделе – Описание объекта оценки).

Целью оценки является определение рыночной стоимости для использования при определении цены для совершения сделки или иных действий с Объектами оценки, в том числе при совершении сделок купли-продажи, разрешении имущественных споров, принятии управленческих решений.

Дата определения стоимости – 01 января 2015 г.

Установление количественных и качественных характеристик объекта оценки

На данном этапе были изучены документы, информация и качественные характеристики объекта оценки, предоставленные Заказчиком и полученные в ходе работы специалистов непосредственно на объекте оценки.

Анализ рынка, к которому относится объект оценки

На данном этапе Оценщиком был проанализирован рынок, к которому относится объект оценки, его текущая конъюнктура и тенденции. На основании полученной информации, Оценщиком был проведен сбор специальных рыночных данных относящихся как к оцениваемому объекту, так и сопоставимым с ним объектам-аналогам и их анализ. Сбор данных осуществлялся путем изучения соответствующей документации, а также анализа имеющихся баз данных по ценам предложения на рынке.

Анализ возможности применения затратного, сравнительного и доходного подходов к оценке рыночной стоимости объекта оценки или обоснование отказа от их использования

При определении стоимости используются следующие подходы к оценке:

- затратный подход к оценке;
- сравнительный подход к оценке;
- доходный подход к оценке.

Затратный подход к оценке — совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с зачетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Сравнительный подход к оценке – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Доходный подход к оценке — совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов

В рамках каждого из подходов к оценке используются соответствующие методы оценки. Выбор конкретных методов оценки в рамках применяемых подходов к оценке осуществлялся Оценщиком исходя из его опыта, профессиональных знаний, навыков и умений, а также полноты и качества имеющейся информации. Краткое описание

Исполнитель: ЗАО Консалтинговая группа «Бизнес-КРУГ»

Заказчик: ОАО Банк «Навигатор»

применяемых методов расчетов, ограничений и допущений, лежащих в основе расчетов, а так же результаты выполненных расчетов приведены в соответствующих разделах настоящего Отчета.

Обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке и определение итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки

Основываясь на результатах применения соответствующих подходов к оценке, Оценщиком были получены результаты, которые позволили прийти к согласованному мнению о стоимости объекта оценки с учетом не столько количественного, сколько качественного их значения.

В общем случае, в итоговом согласовании каждому из результатов, полученных различными подходами к оценке, придается свой вес. Логически обоснованное численное значение весовой характеристики результатов соответствующего подхода определяется исходя из анализа «сильных» и «слабых» сторон каждого подхода, с учетом того, насколько существенно они отражают текущее состояние рынка недвижимости, а так же перспектив его развития.

Составление и передача Заказчику Отчета об оценке

Отчет об оценке содержит основные допущения, использованные при проведении оценки, расчеты по определению стоимости и выводы.

При составлении Отчета об оценке Оценщик придерживались следующих принципов:

- принцип существенности;
- принцип обоснованности;
- принцип однозначности;
- принцип проверяемости;
- принцип достаточности.

1.10. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения

Учебная, правовая и методическая литература

- 1. Гражданский Кодекс РФ. Части 1 и 2.
- 2. Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» №122 от 21 июля 1997 года.
- 3. Федеральный Закон №135Ф3 от 29.07.98 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в редакции, действующей на дату определения стоимости).
- 4. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 года N 256.
- 5. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 года N 255.
- 6. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 года N 254.
- 7. Федеральный стандарт оценки ФСО «Оценка недвижимости (ФСО N 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года № 611.
- 8. Стандарты саморегулируемой организации Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков»:
- CCO POO 1012010. Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки (ОППО);
- CCO POO 1022010. Правила деловой и профессиональной этики общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков».

Исполнитель: ЗАО Консалтинговая группа «Бизнес-КРУГ»

Заказчик: ОАО Банк «Навигатор»

- ССО РОО 1032010. Типы имущества.
- ССО РОО 2012010. Рыночная стоимость как база оценки.
- ССО РОО 2022010. Составление отчета об оценке.
- ССО РОО 2052010. Оценка стоимости недвижимого имущества.
- 9. Белокрыс А.М., Болдырев В.С., Олейник Т.Л., Зарубин В.Н., Нейман Е.И., Склярова Е.Н, Страхов Ю.И., Ушаков Е.П., Федоров А.Е., Школьников Ю.В. «Основы оценки стоимости недвижимости», Международная академия оценки и консалтинга, М. 2004;
- 10. Грязнова А. Г., Федотова М. А. Оценка недвижимости Учебник 2-е изд., переработанное и доп. М. 2008. 560 с.;
- 11. Каминский А.В., Страхов Ю.И., Трейгер Е.М. «Анализ практики оценки недвижимости», Международная академия оценки и консалтинга, М. 2004;
- 12. Кузьминов Н.Н. Оценка и страхование коммерческой и промышленной недвижимости в Российской Федерации. М., 2007. 144 с.;
- 13. Рутгайзер В.М. «Оценка рыночной стоимости недвижимости», Изд-во «Дело», М. 1998;
 - 14. Яскевич Е.Е. Практика оценки недвижимости. Москва: Техносфера, 2011. 504 с.

Прочие источники

Дополнительная информация, использованная в данном Отчете, получена из ряда других источников и архива Оценщика. Ссылки на прочие источники информации и их реквизиты приведены в соответствующих разделах настоящего Отчета.

Исполнитель: ЗАО Консалтинговая группа «Бизнес-КРУГ»

Заказчик: ОАО Банк «Навигатор»

2. Описание объекта оценки

2.1. Перечень документов, устанавливающий количественные и качественные характеристики объекта оценки

Данные, предоставленные Заказчиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, включали в себя следующий перечень документов:

- 1. Свидетельство о государственной регистрации права серии 19АА №040952 от 28 мая 2007 г.
- 2. Свидетельство о государственной регистрации права серии 19АА №114984 от 11 октября 2008 г.
- 3. Свидетельство о государственной регистрации права серии 24 ЕЗ №065803 от 03 марта 2006 г.
- 4. Свидетельство о государственной регистрации права серии 24 E3 №680298 от 21 января 2008 г.
- 5. Свидетельство о государственной регистрации права серии 19АА №096793 от 15 октября 2007 г.
- 6. Технический паспорт нежилого здания по состоянию на 28 января 2004 года
- 7. Технический паспорт нежилого помещения по состоянию на 19 августа 2008 года
- 8. Технический паспорт нежилого помещения №318 по состоянию на 28 ноября 2005 года
- 9. Технический паспорт нежилого помещения по состоянию на 28 ноября 2007 года
- 10. Справка о балансовой и остаточной стоимости №1867/16 от 20 января 2015 г.
- 11. Выписка из ЕГРП №90-4883246 от 22.01.2015 г.
- 12. Выписка из ЕГРП №90-4883202 от 22.01.2015 г.
- 13. Выписка из ЕГРП №90-4883191 от 24.01.2015 г.
- 14. Выписка из ЕГРП №90-4883266 от 24.01.2015 г.
- 15. Выписка из ЕГРП №90-4883057 от 22.01.2015 г.

Описание юридических, количественных и качественных характеристик объекта оценки представлено в таблицах ниже.

Таблица 1. Анализ достаточности и достоверности полученной информации

	Габлица 1. Анализ достаточности и достоверности полученнои информации
Анализ достоверности	Копии документов получены от Заказчика заверенные в надлежащем порядке.
предоставленных для	Доказательство достоверности информации, указанной в документах возлагается
оценки документов	на Заказчика.
Информация о виде и	Получена исчерпывающая информация о виде и объеме прав на оцениваемый
объеме прав на Объект	объект недвижимости, содержащаяся в документах. Документы подтверждают
оценки	существующие права на объекты недвижимости
	Оценщиком установлено соответствие количественных и качественных
Сопоставление данных об	характеристик объектов оценки параметрам, отраженным в представленных
Объекте оценки	документах БТИ, во время проведенного осмотра, путем сопоставления
	поэтажных планов фактическим планировкам.
Установление данных об обременений на Объект	Исходя из предоставленных документов, а также на основании допущений объекты оценки не имеют зарегистрированных обременений
оценки	
Анализ достоверности и	Анализ рынка коммерческой недвижимости указывает на то, что информация
полноты информации	полученная из различных открытых источников, так или иначе подтверждается в
полученной из открытых	виде общих статистических данных и данных общего состояния рынка по
источников	конкретному виду оцениваемого имущества

На основании вышеизложенного Оценщик пришел к заключению о достоверности, полученной от Заказчика информации и достаточности ее для определения рыночной стоимости объекта оценки на дату оценки.

Копии перечисленных выше документов прилагаются к настоящему отчету. Заверенные Заказчиком копии хранятся в архиве Оценщика.

Исполнитель: ЗАО Консалтинговая группа «Бизнес-КРУГ»

Заказчик: ОАО Банк «Навигатор»

2.2. Описание объекта оценки

Оценке подлежат:

- Нежилое здание (Сберкасса), расположенное по адресу: Россия, Республика Хакасия, г. Черногорск, ул. Красных Партизан, д.19 Б
- Нежилое помещение, расположенное по адресу: Россия, Республика Хакасия, г. Черногорск, ул. Пушкина, д.5, помещение 21H
- Нежилое помещение, расположенное по адресу: Россия, Красноярский край, г. Минусинск, ул. Тимирязева, д.14, пом.318
- Нежилое помещение, расположенное по адресу: Россия, Красноярский край, Шушенский р-он, пгт Шушенское, 2мкрн, д.20, пом.105
- Земельный участок, расположенный по адресу: Россия, Республика Хакасия, г. Черногорск, ул. Красных Партизан, д.19 Б.

Общая информация и основные характеристики объектов недвижимости представлены в таблице ниже.

Таблица 2. Характеристика земельного участка

Наименование	Значение		
Имущественное право	Собственность		
Субъект права	ОАО Банк «Навигатор»		
Реквизиты правоудостоверяющего документа	Свидетельство о государственной регистрации права серии 19АА №096793 от 15 октября 2007 г.		
Категория земельного участка	Земли населенных пунктов		
Назначение земельного участка (по документу)	3дание сберкассы		
Назначение земельного участка (по классификатору)	Для объектов общественно-делового назначения		
Адрес земельного участка	Россия, Республика Хакасия, г. Черногорск, ул. Красных Партизан, д.19 Б		
Окружающая застройка	Объекты коммерческой и жилой застройки		
Общая площадь земельного участка, кв. м	271		
Кадастровый номер земельного участка	19:02:010504:0014		
Кадастровая стоимость, руб.	638 506		
Кадастровая стоимость, руб./кв. м	2 356		
Наличие коммуникаций	Есть		
Улучшения земельного участка	Есть		
Рельеф земельного участка	Ровный, без перепада высот		
Форма земельного участка	Правильная четырехугольная		
Наличие обременения	Не зарегистрировано		
Наличие сервитута	Не зарегистрировано		
Балансовая стоимость, руб.	28 915,7		

Исполнитель: ЗАО Консалтинговая группа «Бизнес-КРУГ»

Заказчик: ОАО Банк «Навигатор»

Таблица 3. Характеристика здания и помещений

Таблица 3. Характеристика здания и помещен				
Общая информация по первичному объекту недвижимости	Объект недвижимости 1	Объект недвижимости 2	Объект недвижимости 3	Объект недвижимости 4
Объект оценки	Нежилое отдельно стоящее здание	Нежилое встроенное помещение	Нежилое встроенное помещение	Нежилое встроенное помещение
Назначение	Торгово-офисное	Торгово-офисное	Торгово-офисное	Торгово-офисное
Кадастровый номер	19:02:010504:53	19:02:010522:435	24:53:0000000:11070	24:42:2402003:1526
	Россия, Республика Хакасия, г.	Россия, Республика Хакасия, г.	Россия, Красноярский край, г.	Красноярский край, Шушенский
Адрес	Черногорск, ул. Красных Партизан, д.	Черногорск, ул. Пушкина, д. 5, пом.	Минусинск, ул. Тимирязева, д. 14,	район, р.п. Шушенское, 2 мкр-н, д.20,
	19 Б	21H	пом.318	пом. 105
Год постройки	1991	1970	1981	1969
Этажность здания	1	н/п	н/п	н/п
Подземная часть	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Наличие отдельного входа	Есть	Есть	Есть	Есть
Класс конструктивной системы	KC-1	н/п	н/п	н/п
Процент износа согласно данным БТИ, %	Нет данных	Нет данных	Нет данных	Нет данных
Площадь застройки, кв. м	155	н/п	н/п	н/п
Средняя высота, м	3,35	2,80	2,80	2,75
Строительный объём, куб. м	477	184	230	189
Общая площадь, кв. м	100,0	56,3	64,5	59,1
	Технический паспорт нежилого	Технический паспорт нежилого	Технический паспорт нежилого	Технический паспорт нежилого
Источник информации	здания по состоянию на 28 января	помещения по состоянию на 19	помещения №318 по состоянию на 28	помещения по состоянию на 28
	2004 года	августа 2008 года	ноября 2005 года	ноября 2007 года
Описание несущих элементов здания (по				
основному материалу)				
Фундамент	Бетонные блоки	Бетонные блоки	Бетонный	Бетонный ленточный
Наружные стены	Кирпич	Ж/б панели	Панели керамзибетонные	Ж/б панели
Перегородки	Кирпич	Ж/б панели	Керамзитобетонные	Панели
Перекрытия	Ж/б плиты	Ж/б плиты	Ж/б панели	Ж/б плиты
Кровля	Рулонная	Асбестоцементная	н/д	Шиферная
Выводы по состоянию несущих	Находится в удовлетворительном	Находится в удовлетворительном	Находится в удовлетворительном	Находится в удовлетворительном
элементов здания	состоянии, ремонт не требуется	состоянии, ремонт не требуется	состоянии, ремонт не требуется	состоянии, ремонт не требуется
Инженерное оборудование и				
коммуникации				
Холодное водоснабжение	Централизованное	Централизованное	Централизованное	Централизованное
Горячее водоснабжение	Централизованное	Централизованное	Централизованное	Централизованное
Канализация	Централизованное	Централизованное	Централизованное	Централизованное
Электроснабжение	Централизованное	Централизованное	Централизованное	Централизованное
Теплоснабжение	Централизованное	Централизованное	Централизованное	Централизованное
Вентиляция	Приточно-вытяжная	Приточно-вытяжная	Приточно-вытяжная	Приточно-вытяжная
Телефон	Есть	Есть	Есть	Есть
Интернет	Есть	Есть	Есть	Есть

Исполнитель: ЗАО Консалтинговая группа «Бизнес-КРУГ»

Заказчик: ОАО Банк «Навигатор»

Общая информация по первичному объекту недвижимости	Объект недвижимости 1	Объект недвижимости 2	Объект недвижимости 3	Объект недвижимости 4
Выводы по состоянию инженерного оборудования и коммуникаций	Находится в рабочем состоянии, ремонт не требуется	Находится в рабочем состоянии, ремонт не требуется	Находится в рабочем состоянии, ремонт не требуется	Находится в рабочем состоянии, ремонт не требуется
Внутренняя отделка здания		, , , , , , , , , , , , , , , , , , , ,	P	,
Окна, двери	Филенчатые	Пластиковые	Пластиковые	Филенчатые
Полы	Мозаичные	Кафельная плитка	Кафельная плитка	Дощатые, кафель
Стены	Обои	Покраска, декоративная штукатурка	Панели пластиковые	Штукатурка, обои
Выводы по состоянию внутренней отделки	Находится в рабочем состоянии, ремонт не требуется	Находится в рабочем состоянии, ремонт не требуется	Находится в рабочем состоянии, ремонт не требуется	Находится в рабочем состоянии, ремонт не требуется
Юридический статус				
Право на объект оценки	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Субъект права	ОАО Банк «Навигатор»	ОАО Банк «Навигатор»	ОАО Банк «Навигатор»	ОАО Банк «Навигатор»
Реквизиты правоудостоверяющего документа	Свидетельство о государственной регистрации права серии 19АА №040952 от 28 мая 2007 г.	Свидетельство о государственной регистрации права серии 19АА №114984 от 11 октября 2008 г.	Свидетельство о государственной регистрации права серии 24 E3 №065803 от 03 марта 2006 г.	Свидетельство о государственной регистрации права серии 24 E3 №680298 от 21 января 2008 г.
Наличие обременения	Нет	Нет	Нет	Нет
Наличие сервитута	Нет	Нет	Нет	Нет
Соответствие планировочных решений объекта оценки указанным решениям в технической документации	Соответствует	Соответствует	Соответствует	Соответствует
Первоначальная стоимость, руб.	2 900 000,00	4 358 387,44	1 914 900,18	2 401 505,02
Остаточная стоимость, руб.	2 177 030,00	3 473 319,80	1 347 372,18	1 842 737,02

Исполнитель: ЗАО Консалтинговая группа «Бизнес-КРУГ»

Заказчик: ОАО Банк «Навигатор»

2.3. Фотографии объекта оценки

Нежилое здание (Сберкасса), расположенное по адресу: Россия, Республика Хакасия, г. Черногорск, ул. Красных Партизан, д.19 Б













Исполнитель: ЗАО Консалтинговая группа «Бизнес-КРУГ»

Заказчик: ОАО Банк «Навигатор»

Нежилое помещение, расположенное по адресу: Россия, Республика Хакасия, г. Черногорск, ул. Пушкина, д.5, помещение 21H













Нежилое помещение, расположенное по адресу: Россия, Красноярский край, г. Минусинск, ул. Тимирязева, д.14, пом.318













Нежилое помещение, расположенное по адресу: Россия, Красноярский край, Шушенский р-он, пгт Шушенское, 2мкрн, д.20, пом.105













2.4. Общий вывод по осмотру и описанию объекта оценки

Объектом оценки являются нежилые помещения и здание, расположенные в респ. Хакасия и Красноярском крае. Во время осмотра Оценщиком не выявлено существенных недостатков оцениваемых объектов. Объекты оценки расположены на центральных улицах или вблизи них. Пешеходная и транспортная проходимость высокая. Внешнее и внутреннее состояние оцениваемых объектов характеризуется как удовлетворительное/хорошее, не требующего проведения ремонтных работ.

2.5. Описание месторасположения объекта оценки

Оцениваемые объекты расположены по следующим адресам:

– Россия, Республика Хакасия, г. Черногорск, ул. Красных Партизан, д. 19 Б

Исполнитель: ЗАО Консалтинговая группа «Бизнес-КРУГ»

Заказчик: ОАО Банк «Навигатор»

- Россия, Республика Хакасия, г. Черногорск, ул. Пушкина, д. 5
- Россия, Красноярский край, г. Минусинск, ул. Тимирязева, д. 14
- Красноярский край, Шушенский район, р. п. Шушенское, 2 мкр-н, д. 20

Местоположение *земельного участка с расположенным на нем пристроенным зданием*, по адресу: *Республика Хакасия, г. Черногорск, ул. Красных Партизан, д. 19 Б*, можно оценить как хорошее:

- участок имеет почти правильную прямоугольную форму;
- участок находится в центре города, вблизи ул. Советская и ул. Бограда;



Местоположение *нежилого помещения*, расположенного по адресу: *Республика Хакасия, г. Черногорск, ул. Пушкина, 5*, можно оценить как очень хорошее, ввиду расположения в центре города на одной из самых проходимых улиц.

Местоположение *нежилого помещения*, расположенного по адресу: *Красноярский край, г. Минусинск, ул. Тимирязева, д. 14*, можно оценить как очень хорошее, ввиду расположения в центре города на одной из самых проходимых улиц.

Местоположение *нежилого помещения*, расположенного по адресу: *Красноярский край, пгт. Шушенское, 2 мкр., д. 20*, можно оценить как очень хорошее, так как оно имеет выход на Полукольцевую улицу.

Резюме: В целом местоположение Объекта оценки оценивается как очень хорошее, коммерческая привлекательность высокая, поскольку объекты недвижимости имеют хорошее расположение относительно центральных и проходимых улиц.

Республика Хакасия

Республика Хакасия— республика в составе Российской Федерации, субъект Российской Федерации. Столица— город Абакан. Граничит с Кемеровской областью, Красноярским краем, Республикой Тыва и Республикой Алтай.

Республика Хакасия расположена в Южной Сибири в левобережной части бассейна Енисея, на территориях Саяно-Алтайского нагорья и Хакасско-Минусинской котловины.

Численность населения республики по данным Госкомстата России составляет 535 647 чел. (2015). Плотность населения – 8,7 чел./км2 (2015). Городское население – 67,89 % (363 630).

Исполнитель: ЗАО Консалтинговая группа «Бизнес-КРУГ»

Заказчик: ОАО Банк «Навигатор»

В соответствии с принятыми республиканскими законами по реализации Федерального закона от 6 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», в Хакасии создано:

- 100 муниципальных образований, из них:
- 5 городских округов,
- 8 муниципальных районов,
- 9 городских,
- 78 сельских поселений.

Вновь образовано 8 городских поселений и 77 сельских.

Основа всей экономики региона – технологически связанные: гидроэлектроэнергетика и производство алюминия.

В энергосистему Хакасии входят: Саяно-Шушенская ГЭС (входит в Енисейский каскад ГЭС, самая мощная в России — 6400 МВт), Майнская ГЭС (мощность 321 МВт) и три ТЭЦ суммарной мощностью 300 МВт.

На территории республики находятся Саяногорский и Хакасский алюминиевые заводы, а также ОАО «Саянская фольга» (все принадлежат «Российскому алюминию»).

Также в регионе осуществляется добыча угля (ООО «Угольная компания «Разрез Степной» и Черногорский филиал ОАО «Сибирская угольная энергетическая компания»).

Разработка углей ведётся двумя шахтами (Енисейская, Хакасская) и пятью разрезами с общим годовым объёмом добычи более 6 млн тонн.

Среди других предприятий цветной металлургии — ООО «Сорский ГОК» (ферромолибден и медный концентрат), ООО «Туимский завод по обработке цветных металлов» (медный прокат).

Хакасия — развитый сельскохозяйственный район Южной Сибири. Обширные площади, занятые пастбищами и сенокосами — основой развития животноводства (тонкорунное овцеводство, молочное животноводство). Важную роль играет коневодство. В растениеводстве главные культуры: пшеница, ячмень, овёс, просо. Из технических культур — подсолнечник, сахарная свёкла. Коэффициент душевого производства по животноводству — 1,2. Сельскохозяйственные угодья составляют менее 20 % от площади региона.

Город Черногорск

Черногорск— город в России, центр городского округа в Республике Хакасия. Второй после столицы город в Хакасии. Численность населения — 73 187 чел.

Черногорск расположен в 16 километрах к северу от Абакана в Минусинской котловине на северной окраине Абаканской степи, к югу от Подкунинской гряды. Вдоль восточной границы города проходит федеральная автомагистраль Р257 «Енисей», на восток от которой до впадения реки Абакан в Енисей у посёлка Усть-Абакан — порядка пяти километров.

Основа экономики города – угольная промышленность, дающая 86 % удельного веса в общем объёме производства:

- ООО «СУЭК-Хакасия» (разрез «Черногорский») добыча каменного угля с самым низким содержанием азота в России.
- ООО «Угольная компания «Разрез Степной» с обогатительной фабрикой, запущенной в 2011 году.

Кроме этих предприятий действуют:

- OAO «Хакасский бентонит» крупнейший российский поставщик бентонитовых глин.
- ООО «Аргиллит» добыча и переработка бентонитовой глины.
- ООО «АВИК» крупнейшее в Хакасии предприятие по строительству и ремонту дорог, тоннелей, мостов.

Исполнитель: ЗАО Консалтинговая группа «Бизнес-КРУГ»

Заказчик: ОАО Банк «Навигатор»

- ООО «Завод ЖБК-1 Хакасия» производство изделий из бетона, гипса с 2011 года на базе бывшего завода железобетонных изделий.
- ЗАО «Черногорский Искож-Регенерат» производство регенерата и резинотехнических изделий.
- ЗАО «Черногорский кирпичный завод» с проектной мощностью до 8 млн. штук кирпича в год.

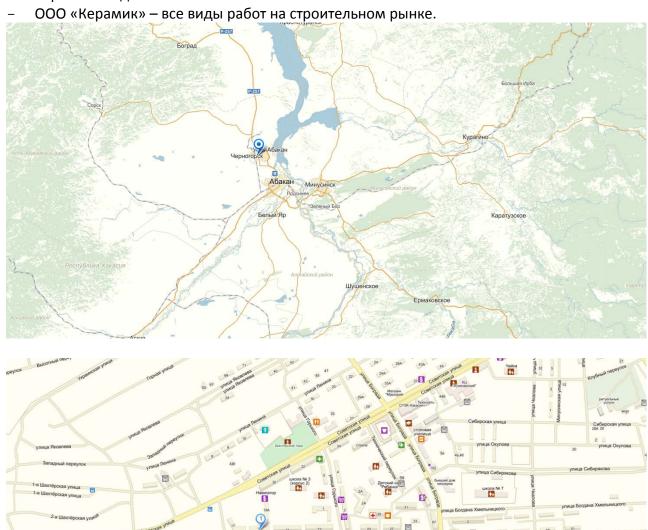


Рисунок 2. Местоположение нежилого помещения, расположенного по адресу: Россия, Республика Хакасия, г. Черногорск, ул. Красных Партизан, д.19 Б

Исполнитель: ЗАО Консалтинговая группа «Бизнес-КРУГ»

Заказчик: ОАО Банк «Навигатор»

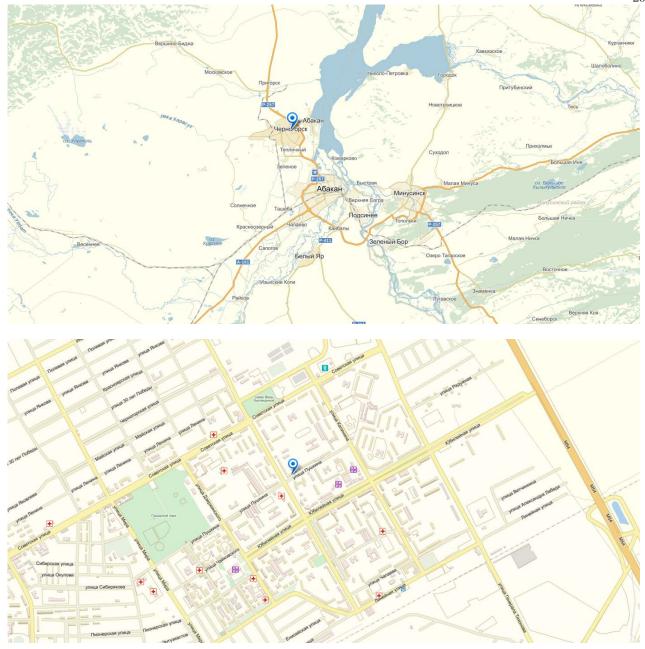


Рисунок 3. Местоположение нежилого здания (Сберкасса), расположенного по адресу: Россия, Республика Хакасия, г. Черногорск, ул. Пушкина, д.5

Красноярский край

Красноярский край — субъект Российской Федерации, расположен в Сибирском федеральном округе, административный центр — Красноярск. Относится к Восточно-Сибирскому экономическому району.

Граничит с Якутией и Иркутской областью на востоке, с республиками Тувой и Хакасией на юге, с Кемеровской, Томской областями, Ханты-Мансийским и Ямало-Ненецким автономными округами на западе.

Административный центр края – Красноярск.

Красноярский край расположен в Центральной и Восточной Сибири. Занимает 13,86 % территории России.

Расположен в бассейне реки Енисея. На севере край омывается водами двух морей Северного Ледовитого океана — Карским морем и морем Лаптевых.

Численность населения края по данным Росстата составляет 2 859 777 чел. (2015). Плотность населения — 1,21 чел./км2 (2015). Городское население — 76,26 % (2014). Около 80 % населения края живут к югу от Ангары — на одной десятой территории края.

Красноярский край включает в себя 17 городских округов и 44 муниципальных района.

Благодаря значительным запасам металлических руд, наличию энергетических ресурсов, и доставшейся с советского времени тяжёлой индустрии, край является абсолютным лидером среди регионов страны по выработке промышленного продукта на одного жителя, на регион приходится 3,2 % всего объёма промышленной продукции, произведенной на территории России.

Большие энергетические ресурсы края позволили создать крупный металлургический комплекс: Красноярская ГЭС — Красноярский алюминиевый завод — Ачинский глинозёмный комбинат — Красноярский металлургический завод (КрАМЗ).

Предприятия Красноярского края производят около 27 % российского первичного алюминия; Норильский никель производит более 70 % российской меди, 80 % никеля, 75 % кобальта, более 90 % металлов платиновой группы.

Крупные металлургические предприятия:

- Горевский горно-обогатительный комбинат (свинцово-цинковые руды)
- Красноярский завод цветных металлов им. Гулидова (золото, платина)
- Норильский комбинат (медь, никель, МПГ)

Красноярский край обладает крупнейшим в России гидроэнергетическим потенциалом. На Енисее построены одни из крупнейших в мире гидроэлектростанций. На территории края находятся 20 действующих и 1 строящаяся электростанция.

В крае построены и строятся ГЭС:

- Саяно-Шушенская (23,5 млрд кВт·ч в год);
- Красноярская (20 млрд кВт·ч в год);
- строящаяся Богучанская (18 млрд кВт·ч в год);
- Курейская (2,6 млрд кВт∙ч в год);
- Усть-Хантайская (2 млрд кВт·ч в год).

Машиностроение занимает в Красноярском крае второе место по количеству созданных рабочих мест.

Машиностроительные предприятия Красноярского края производят продукцию как гражданского, так и оборонного назначения:

- с/х техника Назаровский завод с/х машиностроения;
- бытовые холодильники «Бирюса»;
- карьерные экскаваторы Крастяжмаш;
- мостовые краны до 200 тонн «Сибтяжмаш»;

Исполнитель: ЗАО Консалтинговая группа «Бизнес-КРУГ»

Заказчик: ОАО Банк «Навигатор»

- ракетно-космическая техника ОАО «Красмаш», ОАО «ИСС» имени академика
 М. Ф. Решетнёва;
- речные суда Красноярская судоверфь;
- радиоэлектронное оборудование.

Город Минусинск

Минусинск — город в Красноярском крае России. Административный центр Минусинского района и городского округа город Минусинск.

Население – 68 867 чел. (2014).

Город расположен на обоих берегах протока Енисея, в 12 км от одноимённой железнодорожной станции, в 25 км от Абакана, в 422 км к югу от Красноярска.

Минусинск – один из старинных городов Восточной Сибири. Расположен в центре обширной лесостепной Минусинской котловины, окружённой со всех сторон горами.

Промышленность:

- Завод Геотехноцентр производство оборудования для геологоразведки нефти и газа.
- Предприятие лёгкой промышленности Минусинская швейная фабрика.
- Минусинский пивоваренный завод производит пиво «Минусинское», минеральную и газированную воду.
- Минусинский пищевой комбинат производит печенье, пряники, торты и прочую продукцию.
- Минусинская кондитерская фабрика кондитерские изделия (печенье, рулеты и т. д.).
- Мясозавод «Туран» производство колбас, деликатесов, ветчин.
- ООО "АПГ «МИНАЛ» завод ликероводочной промышленности, восстановленный и вновь запущенный в 2011 году. Принадлежит ОАО «Байкалфарм».
- ОАО "Молоко" перерабатывающее предприятие молочной промышленности.

Также в городе имеется более 100 мелких и средних предприятий легкой, деревообрабатывающей и пищевой промышленности, сферы строительства и транспорта.

Поселок городского типа Шушенское

Шушенский район – муниципальный район в южной части Красноярского края.

Административный центр — посёлок городского типа Шушенское, в 500 км к югу от Красноярска.

Площадь территории - 10140 км².

Сопредельные территории:

- север: Минусинский район
- северо-восток: Каратузский район
- восток: Ермаковский район
- юг: Республика Тыва
- запад: Республика Хакасия

В Шушенском районе 30 населённых пунктов в составе одного городского и семи сельских поселений.

Шушенское — посёлок городского типа, административный центр Шушенского района Красноярского края России.

Население — 16 985 чел. (2014).

Расположен на юге края, близ впадения реки Большая Шушь в Енисей, в 60 км к юговостоку от железнодорожной станции Минусинск.

В посёлке действует птицефабрика. Развивается туристическая инфраструктура.

Исполнитель: ЗАО Консалтинговая группа «Бизнес-КРУГ»

Заказчик: ОАО Банк «Навигатор»



Рисунок 4. Местоположение нежилого помещения, расположенного по адресу: Россия, Красноярский край, г. Минусинск, ул. Тимирязева, д. 14

Исполнитель: ЗАО Консалтинговая группа «Бизнес-КРУГ»

Заказчик: ОАО Банк «Навигатор»





Рисунок 5. Местоположение нежилого помещения, расположенного по адресу: Россия, Красноярский край, Шушенский р-он, пгт Шушенское, 2 мкрн, д. 20

3. Анализ наиболее эффективного использования

Понятие наиболее эффективного использования (НЭИ), применяемое в настоящем Отчете, определяется как вероятное и разрешенное законом использование объекта оценки с наилучшей отдачей, причем непременными условиями такого использования являются: физическая возможность, должное обеспечение и финансовая оправданность подобного рода действий.

Подразумевается, что определение наиболее эффективного использования является результатом суждений экспертов на основе их аналитических навыков, тем самым, выражая лишь мнение, а не безусловный факт. В практике оценки недвижимости положение о наиболее эффективном использовании представляет собой предпосылку для дальнейшей стоимостной оценки объекта. При определении вариантов НЭИ объекта используются четыре основных критерия анализа:

Физическая возможность – физическая возможность наиболее эффективного использования объекта оценки.

Допустимость с точки зрения законодательства— характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника (пользователя) объекта.

Финансовая целесообразность — допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить чистый доход собственнику имущества.

Максимальная продуктивность — кроме получения чистого дохода как такового, наилучшее и оптимальное использование подразумевает либо максимизацию чистого дохода собственника, либо достижение максимальной стоимости самого объекта.

Анализ НЭИ призван выявить наиболее эффективное использование, во-первых, участка, как незастроенного (если площадка уже застроена, то следует сделать допущение, что строения отсутствуют, и участок свободен или может быть освобожден путем сноса имеющихся зданий и сооружений), во-вторых, с уже имеющимися улучшениями.

3.1. Анализ эффективного использования нежилого здания, расположенного по адресу: Россия, Республика Хакасия, г. Черногорск, ул. Красных Партизан, д. 19 Б

Анализ наиболее эффективного использования земельного участка как свободного

При проведении анализа наиболее эффективного использования земельного участка как свободного, предполагается, что участок является незастроенным (или может быть освобожден путем сноса имеющихся зданий, сооружений). Оценка земельного участка при этих условиях необходима для корректного применения затратного подхода. Кроме того, необходимо учитывать наличие коммуникаций.

Допустимость с точки зрения законодательства

Различного рода ограничения и сервитуты (обременения) могут повлиять на возможные варианты использования земельного участка.

Земельный участок расположен в зоне жилой и коммерческой застройки г. Черногорска. Предполагается, что на оцениваемый участок распространяются действие типичных сервитутов (ограничения в использовании и обременения земель согласно условиям городских инженерных служб, МГЦ Санэпиднадзора, Управления государственной противопожарной службы, Департамента природопользования, штаба ГО ЧС), но они не окажут негативного влияния на последующее развитие участка.

Перед тем как перейти к застройке участка, необходимо утверждение планов застройки административными органами, а также получение разрешения на застройку. Любая застройка должна быть совместима с использованием прилегающей территории в функциональном отношении и по архитектурному облику.

Исполнитель: ЗАО Консалтинговая группа «Бизнес-КРУГ»

Заказчик: ОАО Банк «Навигатор»

Рассматриваемый земельный участок предназначен для общественно-деловой застройки.

Физическая возможность

Рассматриваемый земельный участок имеет ровный спокойный рельеф. Инженерные коммуникации (водопровод, канализация, электроснабжение) присутствуют. Физические характеристики участка не накладывают ограничений на возможные варианты его застройки.

В данном случае, как это следует из анализа рынка недвижимости и анализа местоположения объекта, логично рассмотреть вариант застройки торгово-офисными объектами.

Экономическая целесообразность

Земельный участок находится в г. Черногорске с удобной транспортной и пешеходной доступностью в районе жилой и коммерческой застройки, имеются все необходимые коммуникации. Учитывая вышеизложенное, можно сделать вывод: анализ местоположения объекта, а также анализ рынка недвижимости свидетельствует о предпочтительности варианта застройки торгово-офисными объектами.

Максимальная стоимость

Максимальная стоимость — это итоговый критерий для выбора НЭИ объекта оценки относительно всех отобранных юридических разрешенных, физически осуществимых и экономически оправданных видов использования. Максимальная стоимость подразумевает соответственно, коммерческое (торгово-офисное) использование объекта оценки.

Анализ наиболее эффективного использования земельного участка с улучшениями

Анализ эффективного использования земельного участка с уже имеющимися улучшениями позволяет определить такое использование, которое обеспечит максимальную стоимость объекта в долгосрочной перспективе.

Законодательно разрешенное использование

Целевое назначение – общественно-деловая застройка.

Физически возможный вариант использования

Как следует из характеристик оцениваемого объекта, инженерного обеспечения рассматриваемого земельного участка, а также, учитывая техническое состояние, наилучшим с точки зрения физической возможности использования является использование его в качестве торгово-офисного здания.

Экономически целесообразное использование

Использование объекта недвижимости должно обеспечить доход, превышающий затраты на его содержание и тем самым создавать дополнительную стоимость.

Максимальная стоимость

Вариант использования, обеспечивающий максимальную стоимость из всех физически и законодательно возможных вариантов, при соответствующем уровне ассоциированных рисков является наиболее эффективным использованием имеющихся улучшений. Рассматриваемый земельный участок с улучшениями обеспечивает максимальную стоимость в варианте застройки его объектами торгово-офисного назначения. Иными словами объекты (земля + строение) имеют максимальную стоимость при использовании их в качестве объектов торгово-офисного назначения.

Исполнитель: ЗАО Консалтинговая группа «Бизнес-КРУГ»

Заказчик: ОАО Банк «Навигатор»

Таблица 4. Анализ наиболее эффективного использования нежилого здания

Вариант использования	Законодательная разрешимость	Физическая осуществимость	Экономическая целесообразность	Максимальная продуктивность
Производственно- складское	+	+	-	-
Офис	+	+	+	+
Торговое	+	+	+	+

Вывод: наиболее эффективное использование земельного участка как свободного — под застройку объектами торгово-офисного назначения, что соответствует характеру имеющейся застройки.

Исходя из вышеуказанных критериев анализа наиболее эффективного использования, месторасположения, физического состояния, конструктивных и планировочных решений объекта оценки, и ситуации, которая сложилась на рынке нежилой недвижимости, а также учитывая проведенный качественный анализ возможных функций использования объекта, Исполнитель пришел к выводу, что наиболее эффективным использованием нежилого здания является использование его в качестве торгово-офисного, что соответствует его текущему использованию.

3.2. Анализ эффективного использования нежилого помещения, расположенного по адресу: Россия, Республика Хакасия, г. Черногорск, ул. Пушкина, д. 5

Анализ наиболее эффективного использования земельного участка как свободного

Так как оценке подлежит нежилое встроенное помещение, то анализ наиболее эффективного использования участка земли как условно свободного (незастроенного) в данном случае невозможен.

Анализ наиболее эффективного использования земельного участка с улучшениями

Использование оцениваемого помещения в качестве офисного, торгового, складского помещения не противоречит законным способам использования, которые разрешены действующим законодательством и не противоречит распоряжениям о зонировании, положениям об исторических зонах и памятниках, строительным, санитарно-экологическим и противопожарным нормативам.

На основании проведенного осмотра и документов, предоставленных Заказчиком, можно признать, что физические характеристики наиболее соответствуют архитектурно планировочным решениям торгового или офисного помещения.

Нежилое помещение, подлежащее оценке, расположено на первом этаже жилого здания.

Исходя из рассмотрения физически осуществимых, правомочных, финансово оправданных и рациональных вариантов использования объекта, а также проведенного анализа рынка коммерческой недвижимости, максимальный чистый доход будет приносить использование объекта оценки в качестве торгового или офисного.

Таблица 5. Анализ наиболее эффективного использования нежилого помещения

Вариант использования	Законодательная разрешимость	Физическая осуществимость	Экономическая целесообразность	Максимальная продуктивность
Производственно- складское	+	+	-	-
Офис	+	+	+	+
Торговое	+	+	+	+

Вывод: исходя из вышеуказанных критериев анализа наиболее эффективного использования, месторасположения, физического состояния, конструктивных и планировочных решений объекта оценки, и ситуации, которая сложилась на рынке

Исполнитель: ЗАО Консалтинговая группа «Бизнес-КРУГ»

Заказчик: ОАО Банк «Навигатор»

нежилой недвижимости, а также учитывая проведенный качественный анализ возможных функций использования объекта, Исполнитель пришел к выводу, что наиболее эффективным использованием объекта оценки является использование его в качестве торгово-офисного, что соответствует его текущему использованию.

3.3. Анализ эффективного использования нежилого здания, расположенного по адресу: Россия, Красноярский край, г. Минусинск, ул. Тимирязева, д. 14

Анализ наиболее эффективного использования земельного участка как свободного

Так как оценке подлежит нежилое встроенное помещение, то анализ наиболее эффективного использования участка земли как условно свободного (незастроенного) в данном случае невозможен.

Анализ наиболее эффективного использования земельного участка с улучшениями

Использование оцениваемого помещения в качестве офисного, торгового, складского помещения не противоречит законным способам использования, которые разрешены действующим законодательством и не противоречит распоряжениям о зонировании, положениям об исторических зонах и памятниках, строительным, санитарно-экологическим и противопожарным нормативам.

На основании проведенного осмотра и документов, предоставленных Заказчиком, можно признать, что физические характеристики наиболее соответствуют архитектурно планировочным решениям торгового или офисного помещения.

Нежилое помещение, подлежащее оценке, расположено на первом этаже жилого здания.

Исходя из рассмотрения физически осуществимых, правомочных, финансово оправданных и рациональных вариантов использования объекта, а также проведенного анализа рынка коммерческой недвижимости, максимальный чистый доход будет приносить использование объекта оценки в качестве торгового или офисного.

Таблица 6. Анализ наиболее эффективного использования нежилого помещения

Вариант использования	Законодательная разрешимость	Физическая осуществимость	Экономическая целесообразность	Максимальная продуктивность
Производственно- складское	+	+	-	-
Офис	+	+	+	+
Торговое	+	+	+	+

Вывод: исходя из вышеуказанных критериев анализа наиболее эффективного использования, месторасположения, физического состояния, конструктивных и планировочных решений объекта оценки, и ситуации, которая сложилась на рынке нежилой недвижимости, а также учитывая проведенный качественный анализ возможных функций использования объекта, Исполнитель пришел к выводу, что наиболее эффективным использованием объекта оценки является использование его в качестве торгово-офисного, что соответствует его текущему использованию.

Исполнитель: ЗАО Консалтинговая группа «Бизнес-КРУГ»

Заказчик: ОАО Банк «Навигатор»

3.4. Анализ эффективного использования нежилого здания, расположенного по адресу: Россия, Красноярский край, пгт. Шушенской, 2-й мкр., д. 20

Анализ наиболее эффективного использования земельного участка как свободного

Так как оценке подлежит нежилое встроенное помещение, то анализ наиболее эффективного использования участка земли как условно свободного (незастроенного) в данном случае невозможен.

Анализ наиболее эффективного использования земельного участка с улучшениями

Использование оцениваемого помещения в качестве офисного, торгового, складского помещения не противоречит законным способам использования, которые разрешены действующим законодательством и не противоречит распоряжениям о зонировании, положениям об исторических зонах и памятниках, строительным, санитарно-экологическим и противопожарным нормативам.

На основании проведенного осмотра и документов, предоставленных Заказчиком, можно признать, что физические характеристики наиболее соответствуют архитектурно планировочным решениям торгового или офисного помещения.

Нежилое помещение, подлежащее оценке, расположено на первом этаже жилого здания.

Исходя из рассмотрения физически осуществимых, правомочных, финансово оправданных и рациональных вариантов использования объекта, а также проведенного анализа рынка коммерческой недвижимости, максимальный чистый доход будет приносить использование объекта оценки в качестве торгового или офисного.

Таблица 7. Анализ наиболее эффективного использования нежилого помещения

Вариант использования	Законодательная разрешимость	Физическая осуществимость	Экономическая целесообразность	Максимальная продуктивность
Производственно- складское	+	+	-	-
Офис	+	+	+	+
Торговое	+	+	+	+

Вывод: исходя из вышеуказанных критериев анализа наиболее эффективного использования, месторасположения, физического состояния, конструктивных и планировочных решений объекта оценки, и ситуации, которая сложилась на рынке нежилой недвижимости, а также учитывая проведенный качественный анализ возможных функций использования объекта, Исполнитель пришел к выводу, что наиболее эффективным использованием объекта оценки является использование его в качестве торгово-офисного, что соответствует его текущему использованию.

Исполнитель: ЗАО Консалтинговая группа «Бизнес-КРУГ»

Заказчик: ОАО Банк «Навигатор»

4. Анализ рынка недвижимости

4.1. Макроэкономический обзор по итогам ноября 2014 г.1

В ноябре 2014 г. помесячный рост российской экономики вновь прекратился. По оценке Минэкономразвития России, ВВП с исключением сезонного и календарного факторов снизился на 0,2% после роста на 0,1% в октябре. Негативное влияние на динамику ВВП в ноябре оказали обрабатывающие производства, строительство, платные услуги и чистые налоги на продукты и импорт. Положительный вклад в экономический рост внесли добывающие отрасли, производство электроэнергии, газа и воды, розничная торговля.

Минэкономразвития РФ уточнило оценку экономического роста за октябрь этого года в связи с новыми данными Росстата по строительству и экспорту топливно-энергетических товаров. Динамика ВВП в октябре к соответствующему периоду прошлого года составила 0,5%, а со снятой сезонностью 0,1 процента.

В ноябре текущего года на динамику ВВП в годовом выражении основное отрицательное влияние оказало резкое снижение темпов роста обрабатывающих производств. Продолжились также негативные тенденции сокращения динамики строительства, оптовой торговли и сельского хозяйства.

В ноябре динамика ВВП к соответствующему периоду прошлого года, по оценке Минэкономразвития России, впервые с октября 2009 года перешла в отрицательную область, снизившись на 0,5%. В целом, за январь-ноябрь текущего года ВВП вырос на 0,6%.

По оценке Минэкономразвития России, в ноябре после роста в октябре инвестиции в основной капитал с исключением сезонного фактора вновь упали, снижение составило 1,9% к предыдущему месяцу.

В связи с уточнением Росстатом помесячной динамики по строительству за 2012-2014 годы Минэкономразвития России пересмотрело сезонноочищенную динамику данного показателя. За текущий год понижена квартальная динамика: за I квартал до - 2,5% против - 2,3% по предыдущей оценке, за II квартал с -0,7% до -1,6% и за III квартал с 0,1% до -0,4 процента. Оценка объема работ по виду деятельности «Строительство» за октябрь повышена до 3,5% против 0,6%, за ноябрь вновь снизилась до -1,5% к предыдущему месяцу.

По промышленному производству в целом после замедления производства в октябре, в ноябре рост с исключением сезонной и календарной составляющих сократился (сентябрь - 1,1 , октябрь — 0,2%, ноябрь - -0,4 процента). В добыче полезных ископаемых после сокращения в октябре, в ноябре рост продолжился (сентябрь — 0,8%, октябрь - -0,4%, ноябрь — 0,6 процента). В производстве и распределении электроэнергии, газа и воды в ноябре второй месяц отмечается рост (сентябрь - -0,7%, октябрь - 1,7%, ноябрь — 0,6 процента). В обрабатывающих производствах после замедления в октябре, в ноябре производство сократилось (сентябрь - 1,4%, октябрь — 0,2%, ноябрь - -0,9 процента).

Из отраслей инвестиционного спроса в ноябре восстановился рост в производстве прочих неметаллических минеральных продуктов; после роста в октябре сократилось производство машин и оборудования, производство электрооборудования, электронного и оптического оборудования; продолжилось сокращение в производстве транспортных средств и оборудования.

Таблица 8. Темпы прироста основных макроэкономических показателей

radinada di Telimbi npirpoeta dendandia manpositonomi recenia nonasarenen										
B		2013				2014				
Показатель	1	II	III	IV	год	- 1	Ш	III	IV оценка*	Год оценка*
ВВП	0,8	1,0	1,3	2,0	1,3	0,9	0,8	0	0,1	0,5
Промышленное производство	-1,2	0,8	0,6	1,4	0,4	1,1	1,8	1,5	2,2	1,7
Инвестиции в основной капитал	0,1	-1,2	-0,3	0,4	-0,2	-4,8	-1,4	-0,1	-2,2	-2,4
Оборот розничной торговли	4,0	3,8	4,0	3,6	3,9	3,6	1,9	0,3	1,1	1,9
Реальная заработная плата	4,5	6,2	6,4	3,9	4,8	4,4	2,4	-1,4	0,3	1,5
Реальные располагаемые денежные доходы	5,6	3,2	2,5	2,6	3,2	-2,5	1,7	1,7	0,2	0,3

¹ Информационный источник: www.economy.gov.ru

Исполнитель: ЗАО Консалтинговая группа «Бизнес-КРУГ»

Заказчик: ОАО Банк «Навигатор»

4.2. Рынок недвижимости, его структура и объекты

Рынок недвижимости — сектор национальной рыночной экономики, представляющий собой совокупность объектов недвижимости, экономических субъектов, оперирующих на рынке, процессов функционирования рынка, то есть процессов производства (создания), потребления (использования) и обмена объектов недвижимости и управления рынком, и механизмов, обеспечивающих функционирование рынка (инфраструктуры и правовой среды рынка).

В соответствии с приведенным определением, структура рынка включает:

- объекты недвижимости;
- субъекты рынка;
- процессы функционирования рынка;
- механизмы (инфраструктуру) рынка.

Для целей анализа рынка и управления его созданием и развитием объекты недвижимости необходимо структурировать, то есть выделять те или иные однородные группы. В законодательных, нормативных, методических актах и документах применяется классификация объектов по различным основаниям: по физическому статусу, назначению, качеству, местоположению, размерам, видам собственности (принадлежности на праве собственности), юридическому статусу (принадлежности на праве пользования).

По физическому статусу выделяют:

- земельные участки;
- жилье (жилые здания и помещения);
- нежилые здания и помещения, строения, сооружения;

Более детальная классификация фонда объектов недвижимости по назначению содержит следующий перечень видов и подвидов объектов:

1. земельные участки

В соответствии с ЗК РФ земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие категории:

- земли сельскохозяйственного назначения;
- земли населенных пунктов;
- земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
 - земли особо охраняемых территорий и объектов;
 - земли лесного фонда;
 - земли водного фонда;
 - земли запаса.

Земельные участки в городах, поселках, других населенных пунктах в пределах их черты (земли населенных пунктов) в соответствии с градостроительными регламентами делятся на следующие территориальные зоны:

- жилая;
- общественно деловая;
- производственная;
- инженерных и транспортных инфраструктур;
- рекреационная;
- сельскохозяйственного использования;
- специального назначения;
- военных объектов;
- иные территориальные зоны.

Исполнитель: ЗАО Консалтинговая группа «Бизнес-КРУГ»

Заказчик: ОАО Банк «Навигатор»

2. жилье (жилые здания и помещения):

- многоквартирные жилые дома, квартиры в них и др. помещения для постоянного проживания (в домах отдыха, гостиницах, больницах, школах и т.п.);
- индивидуальные и двух четырех семейные малоэтажные жилые дома (старая застройка и дома традиционного типа домовладения и нового типа коттеджи, таунхаусы);

3. коммерческая недвижимость:

- офисные здания и помещения административно-офисного назначения;
- гостиницы, мотели, дома отдыха;
- магазины, торговые центры;
- рестораны, кафе и др. пункты общепита;
- пункты бытового обслуживания, сервиса.

4. промышленная недвижимость:

- заводские и фабричные помещения, здания и сооружения производственного назначения;
 - мосты, трубопроводы, дороги, дамбы и др. инженерные сооружения;
 - паркинги, гаражи;
 - склады, складские помещения.

5. недвижимость социально культурного назначения:

- здания правительственных и административных учреждений;
- культурно оздоровительные, образовательные, спортивные объекты;
- религиозные объекты.

4.3. Обзор рынка объектов свободного назначения (street-retail) в респ. Хакасия и Краснорском крае

В январе-декабре 2014 г. объем денежных доходов населения Красноярского края составляет 398,2 млрд руб. Население израсходовало на покупку товаров и оплату услуг 313,4 млрд руб. Сбережения за этот период составили 28,4 млрд руб.

Реальные располагаемые денежные доходы (доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен) в декабре 2014 г. по сравнению с соответствующим периодом 2013 г. уменьшились на 7,9%. Превышение денежных расходов населения над доходами составило 8,5 млрд руб.

Общая площадь помещений формата стрит-ритейл (коммерческая недвижимость на первых этажах зданий) в Красноярском крае и респ. Хакасия — около 300 000 м².

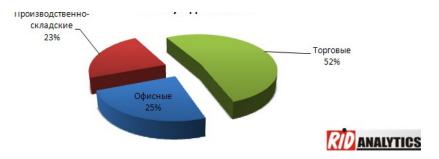


Рисунок 6. Структура предложений объектов в аренду

Во 2 полугодии 2014 г., по сравнению с предыдущим периодом, арендные ставки предложения снизились по торговым и офисным помещениям на 8,9% и 7,6% соответственно.

Средняя стоимость продажи помещений свободного назначения находится в диапазоне от 15 000 до 105 000 руб./кв. м. Максимальная стоимость помещений — в новых микрорайонах, где первые этажи зданий предлагаются к продаже в качестве торговых помещений с соответствующей качественной отделкой.

Исполнитель: ЗАО Консалтинговая группа «Бизнес-КРУГ»

Заказчик: ОАО Банк «Навигатор»

Стоимость аренды помещений колеблется в пределах от 4 200 до 30 000 руб./кв. м/год. Самые высокие цены на небольшие площади до 25 кв. м. Аренда в помещениях с отдельным входом выше на 15-20%.

Анализ рынка коммерческой недвижимости Красноярска показывает, что активнее всего развивается сегмент офисной и торговой недвижимости. Так же в связи застройкой новых жилых микрорайонов динамично развивается сегмент «стрит-ритейл».

В силу нестабильной макроэкономической ситуации и роста предложения качественных объектов в городе, значительный рост арендных ставок в среднесрочной перспективе не прогнозируется.

Оценщиком был проведен анализ выставленных на продажу объектов торговоофисного назначения в районе местоположения Объекта оценки.

Таблица 9. Предложения по продаже торгово-офисных объектов в г. Черногорске

Nº		Площадь, кв. м	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв. м	Цена предложения, руб./кв. м, без НДС	Источник:
1	ул. Сурикова	43,4	1 500 000	34 562	29 290	https://www.avito.ru/chernogorsk/ko mmercheskaya_nedvizhimost/torgovoe _pomeschenie_43.4_m_312626749
2	ул. Сурикова	128,2	3 200 000	24 961	21 153	https://www.avito.ru/chernogorsk/ko mmercheskaya_nedvizhimost/torgovoe _pomeschenie_128.2_m_361977512
3	ул. Дзержинского	41	2 600 000	63 415	53 741	https://www.avito.ru/chernogorsk/ko mmercheskaya_nedvizhimost/torgovoe _pomeschenie_41_m_491622228
4	ул. Советская	55	2 300 000	41 818	35 439	https://www.avito.ru/chernogorsk/ko mmercheskaya_nedvizhimost/torgovoe _pomeschenie_55_m_279360855
5	ул. Пушкина	241,6	13 000 000	53 808	45 600	https://www.avito.ru/chernogorsk/ko mmercheskaya_nedvizhimost/pomesch enie_svobodnogo_naznacheniya_241.6 _m_312036751
6	ул. Советская	144	5 200 000	36 111	30 603	https://www.avito.ru/chernogorsk/ko mmercheskaya_nedvizhimost/apteka_ 316667768
	Минима	льное значени	е	24 961	21 153	
		льное значени	ie	63 415	53 741	
	Средн	ее значение		42 881	36 340	

В ходе проведенного Оценщиком анализа выявлено — на дату оценки удельные цены продажи торгово-офисной недвижимости в г. Черногорске находятся в диапазоне от 21 153 до 53 741 руб./кв. м без учета НДС.

Таблица 10. Предложения по продаже торгово-офисных объектов в г. Минусинске

	таолица 10. предложения по продаже торгово-офисных объектов в г. ининусинске							
Nº	Местоположение	Площадь, кв. м	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв. м	Цена предложения, руб./кв. м, без НДС	Источник:		
1	ул. Спартака	80	3 700 000	46 250	39 195	https://www.avito.ru/minusinsk/komm ercheskaya_nedvizhimost/pomescheni e_svobodnogo_naznacheniya_80_m_3 26909379		
2	ул. Кызыльская	300	7 000 000	23 333	19 774	https://www.avito.ru/minusinsk/komm ercheskaya_nedvizhimost/pomescheni e_svobodnogo_naznacheniya_300_m_ 494234551		
3	Новая часть	159	4 500 000	28 302	23 985	https://www.avito.ru/minusinsk/komm ercheskaya_nedvizhimost/pomescheni e_svobodnogo_naznacheniya_159_m_ 456763336		
4	ул. Тимирязева	44	2 200 000	50 000	42 373	https://www.avito.ru/minusinsk/komm ercheskaya_nedvizhimost/pomescheni e_svobodnogo_naznacheniya_44_m_3 63254952		
5	ул. Тимирязева	54	4 500 000	83 333	70 621	https://www.avito.ru/minusinsk/komm ercheskaya_nedvizhimost/pomescheni e_svobodnogo_naznacheniya_54_m_4 86711324		

Исполнитель: ЗАО Консалтинговая группа «Бизнес-КРУГ»

Заказчик: ОАО Банк «Навигатор»

Nº	Местоположение	Площадь, кв. м	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв. м	Цена предложения, руб./кв. м, без НДС	Источник:
6	ул. Ванеева	113	6 200 000	54 867	46 498	https://www.avito.ru/minusinsk/komm ercheskaya_nedvizhimost/pomescheni e_svobodnogo_naznacheniya_113_m_ 474116342
7	ул. Тимирязева, 19	56	4 500 000	80 357	68 099	https://www.avito.ru/minusinsk/komm ercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_po meschenie_56_m_498726935
8	ул. Красноармейская, 18б	44	1 350 000	30 682	26 002	https://www.avito.ru/minusinsk/komm ercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_po meschenie_44_m_442186228
9	ул. Абаканская, 61	250	5 900 000	23 600	20 000	https://www.avito.ru/minusinsk/komm ercheskaya_nedvizhimost/prodam_ma gazin_abakanskaya_61_104902540
10	ул. Абаканская, 55	52	3 700 000	71 154	60 300	https://www.avito.ru/minusinsk/komm ercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_po meschenie_52_m_472655727
	Минимальное значение			23 333	19 774	
		льное значени	ie	83 333	70 621	
	Средн	ее значение		49 188	41 685	

В ходе проведенного Оценщиком анализа выявлено — на дату оценки удельные цены продажи торгово-офисной недвижимости в г. Черногорске находятся в диапазоне от 19 774 до 70 621 руб./кв. м без учета НДС.

Таблица 11. Предложения в аренду торгово-офисных объектов в г. Черногорске

	тамица 11. предложении в аренду торгово офисивих объектов в п. терногорекс							
		Площадь,	Цена	Цена	Mara and a second			
Nº	Местоположение	кв. м	предложения,	предложения,	Источник:			
			руб./кв. м/год	руб./кв. м /год				
1	ул. Космонавтов,	45	9 333	7 910	https://www.avito.ru/chernogorsk/kommercheskaya_nedvizhim			
1	15	45	9 333	7 910	ost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_499163365			
2	106	70	7 71 4	C E30	https://www.avito.ru/chernogorsk/kommercheskaya_nedvizhim			
2	ул. Юбилейная, 20	70	7 714	6 538	ost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_70_m_495845979			
3	ул. Красных	60.4	F 01.4	4.240	https://www.avito.ru/chernogorsk/kommercheskaya_nedvizhim			
3	Партизан, 29	69,4	5 014	4 249	ost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_69_m_473707088			
4		4.4	F 4FF	4.622	https://www.avito.ru/chernogorsk/kommercheskaya_nedvizhim			
4	ул. Пушкина, 7	44	5 455	4 622	ost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_44_m_487663933			
5	ул. Советская, 82	42	6 000	F 00F	https://www.avito.ru/chernogorsk/kommercheskaya_nedvizhim			
5	ул. советская, 82	42	6 000	5 085	ost/sdam_pomeschenie_42_m_476221194			
6	va Conomica	47	7.660	6.401	https://www.avito.ru/chernogorsk/kommercheskaya_nedvizhim			
6	ул. Советская	47	7 660	6 491	ost/ofisnoe_pomeschenie_47_m_482938704			
7	va Cunimono 0	42.4	4 800	4 068	https://www.avito.ru/chernogorsk/kommercheskaya_nedvizhim			
'	ул. Сурикова, 9	43,4	4 800	4 008	ost/torgovoe_pomeschenie_43.4_m_495869407			
	Минимальное значение 4 800		4 800	4 068				
	Максимальное зна	чение	9 333	7 910				
	Среднее значе	ние	6 568	5 566				

Таблица 12. Предложения в аренду торгово-офисных объектов в г. Минусинске

	тарлица 12. Предложения в аренду торгово-офисных объектов в г. Минусинске							
Nº	Местоположение	Площадь, кв. м	Цена предложения, руб./кв. м/год	Цена предложения, руб./кв. м/год	Источник:			
1	ул. Абаканская, 70	45	5 333	4 520	https://www.avito.ru/minusinsk/kommercheskaya_nedvizhimost /sdam_v_arendu_417324908			
2	ул. Кретова, 16	25	4 800	4 068	https://www.avito.ru/minusinsk/kommercheskaya_nedvizhimost /pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_25_m_494547794			
3	Новая часть	99	4 560	3 864	https://www.avito.ru/minusinsk/kommercheskaya_nedvizhimost /pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_99.4_m_492441837			
4	ул. Вокзальная, 18б	90	2 667	2 260	https://www.avito.ru/minusinsk/kommercheskaya_nedvizhimost /pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_90_m_489242059			
5	ул. Абаканская, 56	30	7 800	6 610	https://www.avito.ru/minusinsk/kommercheskaya_nedvizhimost /pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_30_m_478439853			
6	ул. Тимирязева, 14	14	6 857	5 811	https://www.avito.ru/minusinsk/kommercheskaya_nedvizhimost /pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_15_m_472678619			
7	ул. Свердлова	600	6 000	5 085	https://www.avito.ru/minusinsk/kommercheskaya_nedvizhimost /torgovoe_pomeschenie_600_m_470681442			
8	ул. Тимирязева	40	6 600	5 593	https://www.avito.ru/minusinsk/kommercheskaya_nedvizhimost /torgovoe_pomeschenie_40_m_484696860			
	Минимальное зна	чение	2 667	2 260				
	Максимальное зна	ачение	7 800	6 610				
	Среднее значе	ние	5 577	4 726				

Исполнитель: ЗАО Консалтинговая группа «Бизнес-КРУГ»

Заказчик: ОАО Банк «Навигатор»

5. Расчет рыночной стоимости объекта оценки

5.1. Описание и обоснование выбора примененных подходов

В соответствии с п.20 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке требования к проведению оценки» утвержденного приказом Минэкономразвития России N 256 от 20 июля 2007 г., «Оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода. Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов».

Каждый из трех подходов предопределяет использование при оценке внутренне присущих ему методов. Возможность и целесообразность применения тех или иных методов и подходов зависит от характера оцениваемого объекта, его рыночного окружения, сути типичных мотиваций и возможных действий потенциальных участников сделки, достаточности и достоверности исходной информации.

Сравнительный подход согласно определению, приведенному ФСО1, сравнительный подход — совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Сравнительный подход основан на том, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, основываясь на информации об аналогичных сделках. Отсюда следует, что данный подход основывается на принципе замещения, то есть, имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленную на продажу недвижимость не заплатит сумму большую, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект. Согласно подходу сравнительного анализа продаж, стоимость объекта определяется ценами недавних сделок купли-продажи схожих по своим характеристикам (сравнимых) объектов, после внесения к этим цен поправок, компенсирующих отличия между оцениваемым и сравнимым объектом. Данный подход включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам недвижимости, сходным с оцениваемыми объектами. Цены на объекты-аналоги, затем корректируются с учетом параметров, по которым объекты отличаются друг от друга. После корректировки цен их можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемой собственности.

Основные этапы процедуры оценки при данном подходе:

- Исследование рынка с целью сбора информации о совершенных сделках, котировках, предложениях по продажам объектов, аналогичных объекту оценки.
- Отбор информации с целью повышения ее достоверности и получения подтверждения того, что совершенные сделки произошли в свободных рыночных условиях.
- Подбор подходящих единиц измерения и проведение сравнительного анализа для каждой выбранной единицы измерения.
- Сравнение оцениваемого объекта и отобранных для сравнения объектов, проданных или продающихся на рынке по отдельным элементам; определение цены оцениваемого объекта.

Установление стоимости оцениваемого объекта путем анализа сравнительных характеристик и сведению их к одному стоимостному показателю или группе показателей. В условиях недостатка или низкой достоверности информации о рынке вместо стоимостной

Исполнитель: ЗАО Консалтинговая группа «Бизнес-КРУГ»

Заказчик: ОАО Банк «Навигатор»

оценки объекта выходные данные могут быть представлены в виде группы показателей или диапазона цен.

В соответствии с ФСО1 ст.22 Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектованалогов.

Сравнительный подход к оценке недвижимого имущества может быть применен только при условии наличия информации о проданных или выставленных на продажу объектах-аналогах. В рамках сравнительного подхода в определении стоимости Объекта оценки, Оценщик счел, что документация переданная Заказчиком и информация о выставленных на продажу объектах-аналогах достаточна для применения сравнительного подхода при оценке торгово-офисных объектов, входящих в состав Объекта оценки.

Затратный подход — совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устаревания. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устаревания.

Некорректно рассчитывать стоимость помещения пропорционально общему объему здания, так как имеются существенные различия в стоимости строительства различных элементов здания (например, подвальные и чердачные помещения).

Также важно отметить, что методы затратного подхода по своей сути моделируют экономику возведения объектов недвижимости. Таким образом, требуется смоделировать строительство отдельно взятого помещения, что является невозможным.

Учитывая вышеизложенное, а также на основании п. 20 Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 июля 2007 г., № 256, а также, ст. 14 Ф3-135 «Об оценочной деятельности в РФ», Оценщик счел возможным отказаться от применения затратного подхода к оценке рыночной стоимости Объекта оценки.

Доходный подход. Определение рыночной стоимости объекта недвижимости доходным подходом основывается на принципе ожидания. В соответствии с этим принципом типичный инвестор, то есть покупатель объекта недвижимости, приобретает его в ожидании получения в будущем доходов от использования. То есть, рыночная стоимость объекта недвижимости может быть определена как сумма предполагаемых доходов от использования помещения с учетом в перспективе ее перепродажи (реверсии).

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода Оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

Применяя доходный подход к оценке, Оценщик должен:

Исполнитель: ЗАО Консалтинговая группа «Бизнес-КРУГ»

Заказчик: ОАО Банк «Навигатор»

- а) установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;
- б) исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;
- в) определить ставку дисконтирования либо ставку капитализации, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;
- г) осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки, либо их капитализацию.

Прямая капитализация используется, если доход от объекта оценки стабилен (равномерно возрастает, снижается или остается на неизменном уровне) в долгосрочном периоде. Величина стоимости определяется по методу прямой капитализации с использованием только двух переменных: спрогнозированной величины чистого годового дохода и соответствующей ставки капитализации. Таким образом, стоимость определяется делением спрогнозированного годового дохода на рыночное значение ставки капитализации, которая или выявляется на основе ретроспективной или текущей информации о продажах и арендных соглашениях, или рассчитывается на условиях компенсации изменения стоимости первоначального капитала за период владения.

Второй метод, используемый в рамках доходного подхода метод дисконтированных денежных потоков определяет стоимость недвижимости как сумму текущих стоимостей будущих доходов путем раздельного дисконта каждого из периодических доходов и спрогнозированной будущей стоимости недвижимости. При этих расчетах используется ставка дисконта, в качестве которой применяется соответствующая ставка дохода на капитал, иначе называемая нормой прибыли или нормой отдачи. Метод дисконтированных денежных потоков позволяет учесть неравномерные колебания доходов и расходов во времени.

Анализ предоставленной Заказчиком документации Объект оценки, а также проведенный Оценщиком анализ рынка аренды торгово-офисных помещений в г. Черногорске и Минусинске показал, что есть все возможности для проведения расчетов рыночной стоимости методами доходного подхода и получения окончательных и достоверных результатов расчета рыночной стоимости Объекта оценки в рамках доходного подхода. Однако ввиду отсутствия предложений о сдаче в аренду коммерческих помещений в пгт. Шушенское, Оценщик счел возможным отказаться от применения доходного подхода.

Вывод: На основании проведенного анализа и располагая всей необходимой информацией для определения рыночной стоимости объекта оценки, Оценщик счел возможным использовать сравнительный и доходный подходы для оценки объектов в Минусинске и Черногорске, и сравнительный для помещения, расположенного в пгт. Шушенское.

Исполнитель: ЗАО Консалтинговая группа «Бизнес-КРУГ»

Заказчик: ОАО Банк «Навигатор»

5.2. Описание и обоснование выбора примененных подходов при расчёте стоимости земельного участка как условно свободного

Основным законодательным актом, регулирующим земельные отношение в РФ, является Земельный кодекс РФ (Федеральный закон №136-Ф3 от 25 октября 2001 г. (в ред. Федерального закона от 27.07.2006 г. № 154-Ф3)).

Нахождение земельных участков в гражданском обороте является основанием для определения рыночной или инвестиционной стоимости данных объектов.

Земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на категории (Земельный кодекс РФ, ст.7): земли населенных пунктов; сельскохозяйственного назначения; земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, обороны и иного специального назначения; земли особо охраняемых территорий и объектов; лесного фонда; водного фонда; земли запаса.

Стоимость земли зависит не только от географического расположения, но и от ее целевого назначения.

При оценке земельного участка следует особо отметить состав оцениваемых прав.

Полное право собственности — возможность осуществления любых, не запрещенных законам действий со свободными от арендаторов земельным участком. При оценке права собственности необходимо четко разграничивать три составляющих этого права — владение, пользование и распоряжение. К двум первым правомочиям — владению и пользованию относят также и вещные права — право пожизненного наследуемого владения земельным участком; право постоянного (бессрочного) пользования; сервитуты.

Право аренды — возможность владения земельным участком на основании определенного договора аренды.

В соответствии со ст.35 ЗК РФ при переходе права собственности на здание, строение, сооружение, находящиеся на чужом земельном участке, к другому лицу оно приобретает право на использование соответствующей части земельного участка, занятой зданием строение, сооружением и необходимой для их использования, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний собственник. В случае перехода права собственности на здание, строение, сооружение к нескольким собственникам порядок пользования земельным участком определяется с учетом долей в праве собственности на здание, строение, сооружение или сложившегося порядка пользования земельным участком.

Рыночная стоимость земельного участка:

- 1. Зависит от спроса и предложения на рынке и характера конкуренции продавцов и покупателей;
- 2. Не может превышать наиболее вероятные затраты на приобретение объекта эквивалентной полезности;
 - 3. Изменяется во времени и определяется на конкретную дату;
- 4. Зависит от ожидаемой величины, срока и вероятности получения дохода за определенный период времени при наиболее эффективном использовании (земельной ренты) без учета доходов от иных факторов производства, привлекаемых к земельному участку для предпринимательской деятельности;
- 5. Зависит от местоположения и внешних факторов, целевого назначения, разрешенного использования, прав иных лиц на участок, разделения имущественных прав на земельный участок.

Оценка земельного участка производится в соответствии с:

«Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельного участка» Минимущества России, № 568-р от 07.03.2002 г.

«Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости прав аренды земельного участка» Минимущества России, № 1102-р от 10.04.2003 г.

Исполнитель: ЗАО Консалтинговая группа «Бизнес-КРУГ»

Заказчик: ОАО Банк «Навигатор»

Для оценки используются следующие методы:

- Метод сравнения продаж (сравнительный подход);
- Метод распределения (сравнительный подход);
- Метод выделения (сравнительный подход);
- Метод капитализации земельной ренты (доходный подход);
- Метод остатка для земли (доходный подход);
- Метод предполагаемого использования (доходный подход).

Таблица 13. Методы оценки земельного участка

	Таблица 13. Методы оценки земельного участка					
Nº п/п	Наименование	Описание				
1	Метод сравнения продаж	Определение стоимости: Применяется для оценки застроенных и незанятых ЗУ. Стоимость определяется путем корректировки стоимости аналогичных участков Определение стоимости прав аренды: Аналогично вышеупомянутому				
2	Метод выделения	Определение стоимости: Применяется для оценки застроенных ЗУ. Стоимость ЗУ находится путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости (с ЗУ) стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений Определение стоимости прав аренды: С учетом вышеупомянутой последовательности.				
3	Метод распределения	Определение стоимости: Применяется для оценки застроенных ЗУ. Стоимость ЗУ находится путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости (с ЗУ) на наиболее вероятное значение доли ЗУ в стоимости единого объекта недвижимости. Определение стоимости прав аренды: С учетом вышеупомянутой последовательности				
4	Метод капитализации земельной ренты (дохода)	Определение стоимости: Применяется для оценки застроенных и незастроенных ЗУ. Расчет производится путем деления земельной ренты за первый после даты проведения оценки период на определенный оценщиком коэффициент капитализации. Определение стоимости прав аренды: С учетом вышеупомянутой последовательности применяется метод капитализации дохода как разницы между земельной рентой и величиной арендной платы				
5	Метод остатка	Определение стоимости: Применяется для оценки застроенных и незастроенных ЗУ. Расчет производится путем вычитания из стоимости единого объекта недвижимости (определенную с учетом ЧОД и коэффициентов капитализации) стоимости воспроизводства или замещения улучшений. Определение стоимости прав аренды: С учетом вышеупомянутой последовательности. При оценке стоимости права аренды учитываются разницы в аренде и земельной ренты и вероятность сохранения этой разницы				
6	Метод предполагаемого использования	Определение стоимости: Применяется для оценки застроенных и незастроенных ЗУ. Расчет стоимости ЗУ производится путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием ЗУ. Определение стоимости прав аренды: С учетом вышеупомянутой последовательности. При оценке стоимости права аренды учитывается вероятность сохранения дохода от данного права				

Вывод: целью оценки является определение рыночной стоимости. Оценщик, располагая необходимой информацией для определения рыночной стоимости Объекта оценки методом сравнения продаж, который позволяет получить надежные и достоверные

Исполнитель: ЗАО Консалтинговая группа «Бизнес-КРУГ»

Заказчик: ОАО Банк «Навигатор»

результаты, счел возможным отказаться от всех остальных в пользу последнего, как наиболее адекватно отражающего на дату оценки конъюнктуру рынка и мотивацию его типичных участников.

5.3. Определение рыночной стоимости прав на земельный участок, как условно свободного

Стоимость прав на земельный участок как условно свободный определена сравнительным подходом методом сравнения продаж.

Данный метод применяется при наличии «рыночных индикаторов», свидетельствующих о существовании «активного рынка» земельных участков в соответствующем регионе.

Активный рынок – это рынок, где соблюдаются все нижеперечисленные условия:

- объекты сделок на рынке являются однородными;
- ·обычно в любое время могут быть найдены желающие совершить сделку продавцы и покупатели;
- • информация о ценах является общедоступной.

При реализации метода сравнения продаж Оценщик придерживался следующей последовательности действий:

- 1. Изучение соответствующего сегмента рынка и отбор объектов сравнения сопоставимых по функционалу с Объектом оценки.
- 2. Сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту сравнения, о цене предложения и запрашиваемой цене, о дополнительных компонентах, включаемых в цену, о возможности уторгования, физических характеристиках и местоположении объектов сравнения, сопоставимых с Объектом оценки;
- 3. Установление набора ценообразующих факторов по результатам исследования и анализа соответствующего сегмента рынка недвижимости, выполненного в разделе Отчета «Анализ рынка».
- 4. Выбор удельных единиц сравнения. В данном случае, сравнению подлежат цены продаж объектов недвижимости, которые рассчитываются на единицу площади (за весь объект, за 1 кв.м).
- 5. Анализ и сравнение каждого объекта аналога с объектом оценки по дате предложения, местоположению, физическим характеристикам и условиям сделки с целью выявления репрезентативной выборки, требующейся для расчета.
- 6. Внесение поправок в цены объектов сравнения (объектов аналогов). При реализации данного метода используют процентные и стоимостные Поправки.²
- процентные (относительные) Поправки вносятся путем умножения цены продажи (предложения) объекта-аналога или его единицы сравнения на коэффициент, отражающий степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то к цене последнего вносится повышающий коэффициент, если хуже понижающий.
- стоимостные (абсолютные) Поправки изменяют цену проданного (предлагаемого к продаже) объекта-аналога на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта.

Положительная поправка вносится, если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, отрицательная – если хуже.

7. На завершающем этапе итоговый показатель рыночной стоимости Объекта оценки определяется путем согласования скорректированных цен объектов аналогов.

Откорректированные цены по сопоставимым объектам после их согласования позволяют сделать вывод о рыночной стоимости оцениваемого объекта.

²Источник: «Экономика недвижимости»: Учебное пособие – Владим. гос. унт; Сост.: Д. В. Виноградов, Владимир, 2007.

Исполнитель: ЗАО Консалтинговая группа «Бизнес-КРУГ»

Заказчик: ОАО Банк «Навигатор»

Оценщик провел анализ рынка купли-продажи земельных участков на дату оценки.

Проведенный анализ показал, что на рынке представлены к продаже земельные участки различного назначения.

Согласно данным, полученным в результате анализа предложений по продаже объектов, аналогичных оцениваемому, а также данным, полученным в результате анализа рынка, Оценщиком были выявлены следующие элементы сравнения, которые использовались в дальнейших расчетах.

Таблица 14. Элементы сравнения Объекта оценки и объектов аналогов

Наименование группы факторов	Элемент сравнения		
Передаваемые права	Вид прав на земельный участок		
Условия финансирования	Способ платежа		
Особые условия	Условия совершения сделки		
Условия рынка	Изменение цен во времени (дата предложения)		
	Регион		
Характеристики месторасположения объекта	Месторасположение		
	Целевое назначение участка		
Физический успечатористици	Наличие/отсутствие коммуникаций		
Физические характеристики	Общая площадь		

В качестве единицы сравнения Оценщик использовал стоимость 1 кв. м общей площади объектов аналогов и земельного участка, входящего в состав Объекта оценки.

Цены сопоставимых объектов корректировались с учетом их параметров следующим образом:

$$P_{\text{скорр}} = P_0 \cdot \sum_{i=1}^{n} \Pi_i$$
,

где:

 P_0 — начальная стоимость квадратного метра сопоставимого объекта (цена предложения);

 $P_{
m ckopp}$ — скорректированная стоимость квадратного метра сопоставимого объекта; $\Pi_{\pmb{i}}$ — принятые поправки.

Обоснование выбора объектов аналогов

Согласно п. 14 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО1), утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 года №256: «Объектом аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость».

При поиске объектов-аналогов для целей определения стоимости земельного участка, входящего в состав Объекта оценки, Оценщиком была изучена информация из открытых источников сети Internet.

В результате анализа рынка предложений по продаже земельных участков предназначенных для размещения объектов общественно-делового назначения в г. Черногорске, обладающих схожими физическими характеристиками, за период, предшествующий дате оценки, Оценщиком были выявлены следующие актуальные предложения:

Исполнитель: ЗАО Консалтинговая группа «Бизнес-КРУГ»

Заказчик: ОАО Банк «Навигатор»

Таблица 15. Описание объектов аналогов³

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Категория	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Haguarana	Для объектов общественно-делового	Для объектов общественно-делового	Для объектов общественно-делового	Для объектов общественно-
Назначение	назначения	назначения	назначения	делового назначения
Передаваемые права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Мостоположение	Россия, Республика Хакасия, г.	Россия, Республика Хакасия,	Россия, Республика Хакасия, г.	Россия, Республика Хакасия,
Местоположение	Черногорск, ул. Красных Партизан, д.19 Б	г. Черногорск	Черногорск, ул. Тихонова	г. Черногорск, ул. Сибирякова
Ownwalle	Объекты коммерческой и жилой	Объекты коммерческой и жилой	Объекты коммерческой и жилой	Объекты коммерческой и жилой
Окружение	застройки	застройки	застройки	застройки
Площадь земельного участка, кв. м	271	320	900	250
Коммуникации, в т.ч.:	Есть	Есть	Есть	Есть
Имеющиеся улучшения земельного участка	оценивается как незастроенный	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Цена предложения, руб., НДС не облагается		500 000	1 800 000	490 000
Цена предложения, руб./кв. м		1 563	2 000	1 960
Дата предложения		январь, 2015	январь, 2015	январь, 2015
		https://www.avito.ru/chernogorsk/zemelny	http://www.rosrealt.ru/Chernogorsk/uchast	http://chernogorsk.hakasiya.doski.ru/p
Источник информации	-	e_uchastki/uchastok_3.2_sotpromnaznac	ok/180642	rodazha-zemelnogo-uchastka-pod-
		heniya_395371338	UK/ 180042	biznes-msg1266850.htm
Контакт	-	+7 983 375-02-703	+7 983 193-87-21	+7 985 449-78-75

Источник: данные рынка

Ниже приведен расчет стоимости земельного участка, входящего в состав Объекта оценки, как условно свободного.

Исполнитель: ЗАО Консалтинговая группа «Бизнес-КРУГ»

Заказчик ОАО Банк «Навигатор»

³Все технико- экономические показатели, указанные в данной таблице, могут различаться с показателями, указанными в объявлении о продаже объектов-аналогов. Несовпадение данных обусловлено уточнением информации в процессе телефонных переговоров с представителями собственников.

Внесение корректировок в цены аналогов земельных участков. При расчете рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом, как уже отмечалось выше необходимо скорректировать цены объектов-аналогов. В цену сопоставимого объекта оценщик вносит корректировки в той мере, в какой оцениваемый объект отличается от сопоставимого. Данные корректировки вносятся для того, чтобы определить цену, за которую мог быть продан сопоставимый объект, если бы он обладал теми же характеристиками, что и оцениваемый. Корректировку следует проводить по всем основным характеристикам и удобствам, которые, с точки зрения перспективного покупателя, будут обладать стоимостью.

Поскольку общее число ценообразующих факторов для любого объекта недвижимости весьма велико, в процессе исследования посредством анализа чувствительности исключаются из рассмотрения факторы, изменение которых оказывает пренебрежимо малое влияние на изменение цены сделки. Тем не менее, число факторов, влияние которых должно учитываться, оказывается значительным. Для упрощения процедур анализа оставшиеся факторы группируются и в этом случае в качестве элементов сравнения можно рассматривать упомянутые группы. В таблице ниже приведен перечень таких групп, а также элементы сравнения из этих групп, рекомендуемые к использованию в анализе.

Таблица 16. Элементы сравнения, учитываемые при корректировке цен предложения

Группа факторов	Элементы сравнения для сделок купли-продажи
	1.1. Обременение объекта договорами аренды
1. Качество прав	1.2. Сервитуты и общественные обременения
	1.3. Качество права на земельный участок в составе объекта
2. Условия финансирования	2.1. Льготное кредитование продавцом покупателя
2. Условия финансирования	2.2. Платеж эквивалентом денежных средств
	3.1. Наличие финансового давления на сделку
3. Особые условия	3.2. Нерыночная связь цены продажи с арендной ставкой
	3.3. Обещание субсидий или льгот на развитие
4 Venezus 2	4.1. Изменение цен во времени
4. Условия рынка	4.2. Отличие цены предложения от цены сделки
	5.1. Престижность района
5. Местоположение	5.2. Близость к центрам деловой активности и жизнеобеспечения
5. Местоположение	5.3. Доступность объекта (транспортная и пешеходная)
	5.4. Качество окружения (рекреация и экология)
	6.1. Характеристики земельного участка
С. ф	6.2. Размеры и материалы строений
6. Физические характеристики	6.3. Износ и потребность в ремонте строений
	6.4. Состояние окружающей застройки
7.2	7.1. Возможности ресурсосбережения
7. Экономические характеристики	7.2. Соответствие объекта принципу НЭИ
	8.1. Обеспеченность связью и коммунальными услугами
9. Conque y 50505, 111505, 11150 5, 5000, 1150	8.2. Наличие парковки и (или) гаража
8. Сервис и дополнительные элементы	8.3. Состояние системы безопасности
	8.4. Наличие оборудования для бизнеса

Последовательность внесения корректировок осуществляется следующим образом:

- корректировки с первого по четвертый элемент сравнения осуществляются всегда в указанной очередности, после каждой корректировки цена продажи сравнимого объекта пересчитывается заново (до перехода к последующим корректировкам);
- последующие (после четвертого элемента сравнения) корректировки могут быть выполнены в любом порядке, после каждой корректировки цена продажи сравнимого объекта заново не пересчитывается.

При расчете рыночной стоимости оцениваемого объекта в цены аналогов были внесены следующие корректировки:

Корректировка на передаваемые права. Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному элементу сравнения. Введение корректировки не требуется.

Корректировка на условия финансирования. В процессе проверки информации установлено, что все объекты-аналоги выставлены на продажу исходя из условия оплаты потенциальным покупателем за собственные средства, без предоставления рассрочек.

Корректировка на условия продажи. По всем объектам аналогам заключение

договоров купли-продажи предполагается без рассрочки платежа, корректировка не требуется.

Корректировка на дату предложения. Даты предложения незначительно отличаются от даты проведения оценки, поэтому корректировки не вводились, поскольку цены предложения объектов-аналогов актуальны на дату оценки.

Поправка на торг. Данная корректировка отражает тот факт, что при определении цены объектов-аналогов, выставленных для продажи, учитывается мнение только одной из заинтересованных сторон — продавца. Поправка на торг учитывает разницу между ценой предложения и ценой сделки, которая образуется в процессе переговоров между покупателем и продавцом. Ее величина зависит от устойчивости рынка.

Согласно «Справочнику оценщика недвижимости» под ред. Лейфера Л. А. (Том 3, 2014 г.), корректировка на торг при продаже земельных участков составляет 13-15%.

Таблица 17. Значение корректировок на торг

Скидка на торг %	Не активный рынок				
	Среднее	Доверитель ный интервал			
Цены объе	нтов	75			
Земельные участки под индустриальную застройку	15%	14%	16%		
Земельные участки под офисно- торговую застройку	14%	13%	15%		
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	20%	19%	22%		

Оценщик принял понижающий коэффициент на торг в размере среднего -14%.

Корректировка на местоположение. Корректировка на местоположение не проводилась т.к. объекты-аналоги расположены в г. Черногорске.

Корректировка на площадь земельного участка. Обычно при прочих равных условиях, большие по площади объекты продаются по более низкой удельной стоимости. Связано это со следующей закономерностью: значительная площадь объекта делает его менее привлекательным по сравнению с меньшими объектами (аналогами) с точки зрения потенциального платежеспособного покупателя (при рассмотрении объекта целиком), т. е. круг платежеспособных покупателей объекта оценки значительно сужается по сравнению со спросом на аналоги.

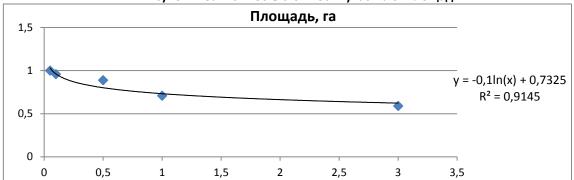
Поправка рассчитана методом корреляционно-регрессионного анализа на основании данных «Справочника оценщика недвижимости» под ред. Лейфера Л. А. (Том 3, 2014 г.).

Таблица 18. Корректировки на площадь земельных участков торгово-офисного назначения

Диапазон площадей объекта пиалога, га	Диапазон площадей объекта оценки, га								
	<0,1	0,1-0,5	0,5-1,0	1,0-3,0	>3,0				
<0.1	1,00	0,96	0.89	0.71	0,59				
0,1-0,5	1,04	1,00	0.92	0,74	0,61				
0,5-1,0	1,12	1,08	1,00	0.80	0,67				
1,0-3,0	1,41	1.36	1.25	1,00	0.83				
>3,0	1.69	1,63	1.50	1,20	1.00				

На основании вышеприведенных данных был построен график зависимости корректировок от площади земельных участков.

Рисунок 7. Зависимость стоимости участка от площади



Таким образом, в рамках настоящего отчета использовалась логарифмическая функция, значение относительной расчетной рыночной стоимости рассчитывалось по формуле:

$$y = -0.1*Ln(x)+0.7325$$

Размер корректировки на общую площадь рассчитывался на основе следующей формулы:

$$K_{II} = (\frac{C_{OO}}{C_{OA}} - 1) \times 100\%$$
 , где

 K_{Π} – размер корректировки;

 C_{OO} – значение относительной расчетной рыночной стоимости для объекта оценки, руб.;

 C_{OA} — значение относительной расчетной рыночной стоимости для объекта-аналога, руб.

Таблица 19. Расчет корректировки на общую площадь

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Площадь земельного участка, га.	0,0271	0,0320	0,0900	0,0250
Относительная расчетная рыночная стоимость	1,0933	1,0767	0,9733	1,1014
Корректировка на площадь	=	1,7%	12,0%	-0,8%

Расчет с применением приведенных выше корректировок представлен в таблице ниже.

Исполнитель: ЗАО Консалтинговая группа «Бизнес-КРУГ»

Заказчик ОАО Банк «Навигатор»

Таблица 20. Расчет стоимости земельного участка, как условно свободного

Внесение поправок для земельного участка	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Передаваемые права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Поправка на передаваемые права		0,0%	0,0%	0,0%
Цена после внесения поправки на передаваемые права, руб./кв. м		1 563	2 000	1 960
Условия финансирования	собственные средства	собственные средства	собственные средства	собственные средства
Поправка на условия финансирования		0%	0%	0%
Цена после внесения поправки на условия финансирования, руб./кв. м		1 563	2 000	1 960
Дата оферты	01.01.15	январь, 2015	январь, 2015	январь, 2015
Поправка на дату оценки/оферты		0%	0%	0%
Цена после внесения поправки на дату оценки/оферты, руб./кв. м		1 563	2 000	1 960
Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Поправка на условия продажи		0%	0%	0%
		1 563	2 000	1 960
Возможность уторгования		возможен торг	возможен торг	возможен торг
Поправка на торг		-14%	-14%	-14%
Цена после внесения поправки на торг, руб./кв. м		1 344	1 720	1 686
Местоположение	Россия, Республика Хакасия, г. Черногорск,	Россия, Республика Хакасия,	Россия, Республика Хакасия,	Россия, Республика Хакасия,
Местоположение	ул. Красных Партизан, д.19 Б	г. Черногорск	г. Черногорск, ул. Тихонова	г. Черногорск, ул. Сибирякова
Окружение	Объекты коммерческой и жилой застройки	Объекты коммерческой и	Объекты коммерческой и	Объекты коммерческой и
Окружение	Оовекты коммерческой и жилой застройки	жилой застройки	жилой застройки	жилой застройки
Поправка на местоположение		0,0%	0,0%	0,0%
Цена после внесения поправки на местоположение, руб./кв. м		1 344	1 720	1 686
Наличие коммуникаций	Есть	Есть	Есть	Есть
Поправка на наличие коммуникаций		0%	0%	0%
Цена после внесения поправки на наличие коммуникаций, руб./кв. м		1 344	1 720	1 686
Площадь земельного участка, кв. м	271	320	900	250
Поправка на площадь		1,7%	12,0%	-0,8%
Цена после внесения поправки на площадь, руб./кв. м		1 366	1 926	1 672
Цена после внесения поправок, руб./кв. м, НДС не облагается		1 366	1 926	1 672
Коэффициент вариации ряда	13,8%			
Средняя стоимость земельного участка, руб./кв. м, НДС не облагается	1 655	1 953		
Площадь земельного участка, кв. м	271			
Рыночная стоимость земельного участка, руб., НДС не облагается	448 415			

Источник: данные рынка, расчеты Оценщика

Таким образом, рыночная стоимость оцениваемого земельного участка на 01 января 2015 г. составляет (НДС не облагается):

448 415

(Четыреста сорок восемь тысяч четыреста пятнадцать) руб.

Исполнитель: ЗАО Консалтинговая группа «Бизнес-КРУГ»

Заказчик ОАО Банк «Навигатор»

5.4. Расчет стоимости Объекта оценки в рамках сравнительного подхода

Сравнительный подход реализуется методом Сравнительного анализа предложений продажи. В расчетном случае оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (печатных изданий, официальных Интернет сайтов и т.п.).

При реализации метода сравнительного анализа, Оценщик придерживался следующей последовательности действий:

- 8. Изучение рынка продажи зданий торгового назначения, соответствующего сегмента рынка и отбор объектов сравнения сопоставимых по функционалу с Объектом оценки.
- 9. Сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту сравнения, о цене предложения и запрашиваемой цене, о дополнительных компонентах, включаемых в цену (НДС и прочее), о возможности торга, физических характеристиках и местоположении объектов сравнения, сопоставимых с Объектом оценки;
- 10. Установление набора ценообразующих факторов по результатам исследования и анализа соответствующего сегмента рынка недвижимости, выполненного в разделе Отчета «Анализ рынка». В качестве ценообразующих факторов для Объекта оценки рассматриваются следующие характеристики потребительских свойств собственно объекта и среды его функционирования:
 - Тип первичного объекта недвижимости.
 - Местоположение.
 - Площадь.
 - Состояние отделки.
 - Доступные коммуникации.
- 11. Выбор удельных единиц сравнения. В данном случае, сравнению подлежат цены продаж объектов недвижимости которые рассчитываются на единицу площади (за весь объект, за 1 кв. м).
- 12. Анализ и сравнение каждого объекта аналога с объектом оценки по дате предложения, местоположению, физическим характеристикам и условиям сделки с целью выявления репрезентативной выборки, требующейся для расчета.
- 13. Внесение поправок в цены объектов сравнения (объектов аналогов). Величина поправок определялась статистико-аналитическими методами. Поправки вносятся со знаком:
- плюс, если сравниваемый объект по корректируемому показателю хуже оцениваемого;
- минус, если сравниваемый объект по корректируемому показателю лучше оцениваемого.
- 14. На завершающем этапе итоговый показатель рыночной стоимости Объекта оценки определяется путем согласования скорректированных цен объектов аналогов.

Откорректированные цены по сопоставимым объектам после их согласования позволяют сделать вывод о рыночной стоимости величины арендной платы для оцениваемого объекта.

Исходя из характера объектов недвижимости, условия его использования и информационной базы, имеющейся в распоряжении Оценщика, о ценах и параметрах аналогичных объектов, наиболее приемлемым методом для определения рыночной стоимости величины арендной платы для объектов недвижимости является метод прямого сравнения продаж.

Исполнитель: ЗАО Консалтинговая группа «Бизнес-КРУГ»

Заказчик ОАО Банк «Навигатор»

Величина рыночной стоимости за объект недвижимости на основе сравнительного подхода методом прямого сравнения продаж, определяется по следующей формуле:

$$K = (S - M)/((N - 1) * S)$$
,

где

К весовой коэффициент рассматриваемого объекта аналога;

S- сумма количества поправок по всем использованным объектам аналогам;

М– количество поправок введенных по рассматриваемому объекту аналогу;

N- количество объектов аналогов, участвующих в расчетах.

Подбор аналогов, сопоставимых по характеристикам, и введение поправок Объектом оценки в рамках настоящего Отчета являются:

- Нежилое здание (Сберкасса), расположенное по адресу: Россия, Республика Хакасия, г. Черногорск, ул. Красных Партизан, д.19 Б;
- Нежилое помещение, расположенное по адресу: Россия, Республика Хакасия, г. Черногорск, ул. Пушкина, д.5, помещение 21H;
- Нежилое помещение, расположенное по адресу: Россия, Красноярский край, г. Минусинск, ул. Тимирязева, д.14, пом.318;
- Нежилое помещение, расположенное по адресу: Россия, Красноярский край, Шушенский р-он, пгт Шушенское, 2мкрн, д.20, пом.105;
- Земельный участок, расположенный по адресу: Россия, Республика Хакасия, г. Черногорск, ул. Красных Партизан, д.19 Б.

Обоснование выбора объектов аналогов: Согласно п. 14 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО 1), утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 года №256: «Объектом аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость».

При поиске объектов аналогов для целей определения рыночной стоимости Объекта оценки, Оценщиком была изучена информация из открытых источников сети Internet. При подборе аналогов оценщик рассматривал предложения по продаже объектов торгово-офисного назначения, которые отражают следующие основные ценообразующие характеристики:

- Тип объекта
- Наличие отдельного входа
- Местоположение
- Проходимость
- Назначение
- Площадь

Найденные объекты аналоги, в результате анализа рынка предложений по продаже объектов и проведенные расчеты рыночной стоимости, Объекта оценки, представлены в таблице ниже:

Исполнитель: ЗАО Консалтинговая группа «Бизнес-КРУГ»

Заказчик ОАО Банк «Навигатор»

Таблица 21. Описание объектов аналогов для нежилого здания, расположенного по адресу: Россия, Республика Хакасия, г. Черногорск, ул. Красных Партизан, д.19 Б

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Тип объекта	OC3	Нежилое встроенное помещение	Нежилое встроенное помещение	Нежилое встроенное помещение
Назначение	Торгово-офисное	Торгово-офисное	Торгово-офисное	Торгово-офисное
Имущественные права на земельный участок	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Имущественные права на улучшения земельного участка (здания и сооружения)	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Местоположение	Россия, Республика Хакасия, г. Черногорск, ул. Красных Партизан, д.19 Б	Россия, Республика Хакасия, г. Черногорск, ул. Советская, 67	Россия, Республика Хакасия, г. Черногорск, ул. Сурикова	Россия, Республика Хакасия, г. Черногорск, ул. Советская, 82
Расположение относительно красной линии	Внутри квартала	На красной линии	Внутри квартала	На красной линии
Наличие отдельного входа	Есть	Есть	Есть	Есть
Этаж расположения	1 этаж	цоколь, 1 этаж	1 этаж	1 этаж
Физическое состояние конструктивных элементов	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Состояние отделки	Стандартная	Стандартная	Стандартная	Стандартная
Общая площадь, кв. м	100,0	144,0	128,2	55
Общая цена предложения, руб. с НДС		5 200 000	3 200 000	2 300 000
Цена предложения, руб./кв. м с НДС	-	36 111	24 961	41 818
Дата предложения		Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Источник информации	-	https://www.avito.ru/chernogorsk/kom mercheskaya_nedvizhimost/apteka_3166 67768	https://www.avito.ru/chernogorsk/ko mmercheskaya_nedvizhimost/torgovoe _pomeschenie_128.2_m_361977512	https://www.avito.ru/chernogorsk/komm ercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pome schenie 55 m 279360855
Контакт		+7 908 326-66-10	+7 923 582-20-66	+7 953 592-27-693

Источник: данные рынка

Таблица 22. Описание объектов аналогов для нежилого помещения, расположенного по адресу: Россия, Республика Хакасия, г. Черногорск, ул. Пушкина, д. 5

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Тип объекта	Нежилое встроенное помещение	Нежилое встроенное помещение	Нежилое встроенное помещение	Нежилое встроенное помещение
Назначение	Торгово-офисное	Торгово-офисное	Торгово-офисное	Торгово-офисное
Имущественные права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Magrapa rowalius	Россия, Республика Хакасия, г. Черногорск,	Россия, Республика Хакасия,	Россия, Республика Хакасия, г. Черногорск,	Россия, Республика Хакасия,
Местоположение	ул. Пушкина, д. 5, пом. 21Н	г. Черногорск, ул. Советская, 67	ул. Пушкина, 3	г. Черногорск, ул. Советская, 82
Расположение относительно красной линии	На красной линии	На красной линии	На красной линии	На красной линии
Наличие отдельного входа	Есть	Есть	Есть	Есть
Этаж расположения	1 этаж	цоколь, 1 этаж	1 этаж	1 этаж
Физическое состояние конструктивных элементов	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Состояние отделки	Стандартная	Стандартная	Стандартная	Стандартная
Общая площадь, кв. м	56,3	144,0	241,6	55
Общая цена предложения, руб. с НДС		5 200 000	13 000 000	2 300 000
Цена предложения, руб./кв. м с НДС	-	36 111	53 808	41 818
Дата предложения		Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
		https://www.avito.ru/chernogorsk	https://www.avito.ru/chernogorsk/kommerc	https://www.avito.ru/chernogorsk/komm
Источник информации	-	/kommercheskaya_nedvizhimost/a	heskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobod	ercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pom
		pteka_316667768	nogo_naznacheniya_241.6_m_312036751	eschenie_55_m_279360855
Контакт		+7 908 326-66-10	+7 902 996-24-01	+7 953 592-27-693

Исполнитель: ЗАО Консалтинговая группа «Бизнес-КРУГ»

Заказчик ОАО Банк «Навигатор»

Таблица 23. Описание объектов аналогов для нежилого помещения, расположенного по адресу: Россия, Красноярский край, г. Минусинск, ул. Тимирязева, д. 14

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Тип объекта	Нежилое встроенное помещение	Нежилое встроенное помещение	Нежилое встроенное помещение	Нежилое встроенное помещение
Назначение	Торгово-офисное	Торгово-офисное	Торгово-офисное	Торгово-офисное
Имущественные права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Мостоположения	Россия, Красноярский край, г. Минусинск,	Россия, Красноярский край, г. Минусинск,	Россия, Красноярский край, г. Минусинск,	Россия, Красноярский край,
Местоположение	ул. Тимирязева, д. 14, пом.318	ул. Тимирязева	ул. Спартака, 26а	г. Минусинск, ул. Красноармейская, 18б
Расположение относительно красной линии	На красной линии	На красной линии	На красной линии	Внутри квартала
Наличие отдельного входа	Есть	Есть	Есть	Есть
Этаж расположения	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Физическое состояние конструктивных элементов	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Состояние отделки	Стандартная	Стандартная	Стандартная	Стандартная
Общая площадь, кв. м	64,5	44,0	80,0	44
Общая цена предложения, руб. с НДС		2 200 000	3 700 000	1 350 000
Цена предложения, руб./кв. м с НДС	-	50 000	46 250	30 682
Дата предложения		Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
		https://www.avito.ru/minusinsk/kommerch	https://www.avito.ru/minusinsk/kommerch	https://www.avito.ru/minusinsk/kommerc
Источник информации	-	eskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobod	eskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobod	heskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomesch
		nogo_naznacheniya_44_m_363254952	nogo_naznacheniya_80_m_326909379	enie_44_m_442186228
Контакт		+7 929 321-27-33	+7 908 025-10-01	+7 983 505-65-22

Таблица 24. Описание объектов аналогов для нежилого помещения, расположенного по адресу: Россия, Красноярский край, пгт. Шушенское, 2-й мкр, д. 20

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Тип объекта	Нежилое встроенное помещение	Нежилое встроенное помещение	Нежилое встроенное помещение	Нежилое встроенное помещение
Назначение	Торгово-офисное	Торгово-офисное	Торгово-офисное	Торгово-офисное
Имущественные права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Местоположение	Красноярский край, Шушенский район, р.п. Шушенское, 2 мкр-н, д.20, пом. 105	Красноярский край, Шушенский район, ул. Пионерская, 17а	Красноярский край, Шушенский район	Красноярский край, Шушенский район, ул. Пионерская, 7а
Расположение относительно красной линии	На красной линии	На красной линии	На красной линии	На красной линии
Наличие отдельного входа	Есть	Есть	Есть	Есть
Этаж расположения	1 этаж	2 этаж	1 этаж	1 этаж
Физическое состояние конструктивных элементов	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Состояние отделки	Стандартная	Стандартная	Стандартная	Стандартная
Общая площадь, кв. м	59,1	14,3	32,0	15
Общая цена предложения, руб. с НДС		500 000	1 200 000	600 000
Цена предложения, руб./кв. м с НДС	-	34 965	37 500	40 000
Дата предложения		Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Источник информации	-	https://www.avito.ru/shushenskoe/komme rcheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomesc henie_14.3_m_486581493	https://www.avito.ru/shushenskoe/komme rcheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svo bodnogo_naznacheniya_32_m_489317508	https://www.avito.ru/shushenskoe/komm ercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pome schenie_15_m_483712980
Контакт		+7 923 757-52-70	+7 983 505-65-22	+7 923 595-40-40

Исполнитель: ЗАО Консалтинговая группа «Бизнес-КРУГ»

Заказчик ОАО Банк «Навигатор»

Поскольку объективно не существует двух абсолютно одинаковых объектов недвижимости по всем рассматриваемым параметрам, то возникает необходимость соответствующей поправки цен продажи сравниваемых объектов.

Для коммерческой недвижимости, в рамках настоящей оценки из вышеперечисленных наиболее весомыми являются следующие элементы сравнения:

- 1. Условия продажи.
- 2. Дата продажи.
- 3. Местоположение, доступность.
- 4. Физические характеристики объекта (площадь помещения, материал стен).
- 5. Дополнительные компоненты стоимости, такие как: общее состояние помещений и внутренней отделки, наличие охраны и так далее.

В полученные величины вносились поправки, учитывающие различия в улучшениях между оцениваемыми объектами и каждым из 3-х объектов-аналогов.

Передаваемые права. По набору передаваемых прав объект оценки и объектыаналоги не различаются между собой, поскольку во всех случаях передается право собственности.

Условия финансирования. В процессе проверки информации установлено, что все объекты аналоги выставлены на продажу исходя из условия оплаты потенциальным покупателем за собственные средства, без предоставления рассрочек.

Условия продажи. По всем объектам аналогам заключение договоров купли продажи предполагается без рассрочки платежа, поправка не требуется.

Дата предложения. Даты предложения незначительно отличаются от даты проведения оценки, поэтому поправки не вводились, поскольку цены предложения объектов-аналогов актуальны на дату оценки.

Разница между ценой предложения и стоимостью продажи (торг). Информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой, информация об этих сделках недоступна, поэтому для проведения сравнительного анализа используются цены предложения на сравниваемые объекты. С учетом сложившейся практики и тенденции развития рынков недвижимости в РФ применение цен предложения является неизбежным. Для использования таких цен следует включать «скидку на торг».

В данном Отчете для определения «скидки на торг» Оценщиком рассмотрены данные представленные в «Справочнике оценщика недвижимости» под ред. Лейфера (том 1, 2014 г.), где скидка на торг при продаже низкоклассных офисно-торговых объектов находится в интервале 8-18%. Для расчетов в рамках настоящей работы было принято максимальное значении этого интервала, т. к. рынок продажи коммерческих предложений в рассматриваемых регионах неразвит и предложение значительно превышает спрос.

Таблица 25. Корректировка на торг

Heakt		OK.
Среднее	Расширен интерв	
объектов		
15%	8%	23%
1896	8%	30%
13%	8%	23%
14%	8%	23%
13%	8%	18%
	Среднее 15% 18% 13% 14%	Неактивный рын Среднее Расшире интерв объектов 15% 8% 18% 8% 14% 8%

Исходя из данных, вышеприведенных исследований, Оценщиком принята величина «скидки на торг» в размере максимального значения 18%.

Исполнитель: ЗАО Консалтинговая группа «Бизнес-КРУГ»

Заказчик ОАО Банк «Навигатор»

Местоположение. Местоположение объекта недвижимости чаще всего является определяющим фактором, влияющим на его конечную рыночную стоимость. Объекты оценки и объекты аналоги расположены в непосредственной близости друг от друга.

Также ценообразующим фактором является расположение относительно центральных и красных улиц города.

1. Объект оценки, расположенный в г. Черногорске на ул. Красных Партизан, находится внутри квартала и не имеет выхода на крупную магистраль, в то время как объекты-аналоги №1 и №3 расположены на одной из самых проходимых улиц. Корректировка рассчитывалась на основании «Справочника оценки недвижимости» под ред. Лейфера Л. А. (том 1, 2014 г.), согласно которому отношение удельных цен продаж объектов, расположенных внутри квартала, и аналогичных, расположенных на красной линии, составляет 0,79.

Таблица 26. Корректировка на расположение относительно красной линии

Отношение удельной цены объекта.	0,79	0,77	0.80
расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта,			

Таким образом, корректировка составляет 0,79/1-1=21%

- 2. Объект оценки, расположенный в *г. Черногорске на ул. Пушкина*, находится на красной линии, как и объекты-аналоги. Введение корректировки не требуется.
- 3. Объект оценки, расположенный в г. Минусинске, находится на красной линии, в то время как объект-аналог №3 расположен внутри квартала. Корректировка рассчитывалась на основании «Справочника оценки недвижимости» под ред. Лейфера Л. А. (том 1, 2014 г.), согласно которому отношение удельных цен продаж объектов, расположенных внутри квартала, и аналогичных, расположенных на красной линии, составляет 0,79 (см. табл. 25).

Таким образом, корректировка составляет 1/0,79-1=27%

4. Объект оценки, расположенный в *пгт. Шушенское*, находится на красной линии, как и объекты-аналоги. Введение корректировки не требуется.

Площадь. Поскольку площади объектов-аналогов отличаются от площади Объекта оценки, необходимо ввести корректировку. Корректировка на площадь рассчитывалась на основании корреляционно-регрессионного анализа, согласно «Справочника оценщика недвижимости», (Том 1, 2014 г.) под ред. Лейфера Л. А. с использованием логарифмической зависимости для офисно-торговых объектов.

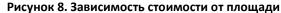
Таблица 27. Входные данные для построения регрессии

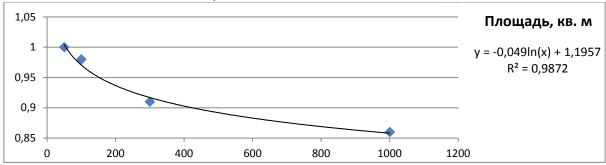
Общая площадь (фактор масштаба)				
Площадь, кв. м	<100	100-300	300-1000	>1000
<100	1,00	0,98	0,91	0.8
100-300	1,02	1,00	0,93	0,8
300-1000	1,10	1,08	1,00	0.9
>1000	1,16	1,14	1,06	1.0

На основании вышеприведенной таблицы была выведена логарифмическая зависимость корректирующих коэффициентов от площади объектов. Данная зависимость имеет вид:

Исполнитель: ЗАО Консалтинговая группа «Бизнес-КРУГ»

Заказчик ОАО Банк «Навигатор»





Размер корректировки на общую площадь рассчитывался на основе следующей формулы:

$$K_{\Pi} = (\frac{C_{OO}}{C_{OA}} - 1) \times 100\%$$
 , где

 K_{Π} – размер корректировки;

 C_{OO} — значение относительной расчетной рыночной стоимости для объекта оценки, руб.;

 C_{OA} — значение относительной расчетной рыночной стоимости для объекта-аналога, руб.

Расчет корректировок для объектов аналогов представлен в таблице:

Таблица 28. Расчет корректировки на площадь для объекта, расположенного в г. Черногорске, ул. Красных Партизан

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Общая площадь, кв. м	100,0	144,0	128,2	55,0
Относительная расчетная рыночная стоимость	0,9700	0,9522	0,9579	0,9993
Поправка на общую площадь	=	1,8%	1,2%	-2,9%

Таблица 29. Расчет корректировки на площадь для объекта, расположенного в г. Черногорске, ул. Пушкина

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Общая площадь, кв. м	56,3	144,0	241,6	55,0
Относительная расчетная рыночная стоимость	0,9982	0,9522	0,9268	0,9993
Поправка на общую площадь	-	4,6%	7,1%	-0,1%

Таблица 30. Расчет корректировки на площадь для объекта, расположенного в г. Минусинске

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Общая площадь, кв. м	64,5	44,0	80,0	44,0
Относительная расчетная рыночная стоимость	0,9915	1,0103	0,9810	1,0103
Поправка на общую площадь	=	-1,9%	1,1%	-1,9%

Таблица 31. Расчет корректировки на площадь для объекта, расположенного в пгт. Шушенское

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Общая площадь, кв. м	59,1	14,3	32,0	15,0
Относительная расчетная рыночная стоимость	0,9958	1,0653	1,0259	1,0630
Поправка на общую площадь	-	-7,0%	-3,0%	-6,7%

Поправка на этаж расположения

Оцениваемые объекты, расположенные в г. Черногорске, расположены на первом этаже, в то время как аналог №1 находится на первом и цокольном этаже. Согласно представителю собственника аналога, площадь части помещения, расположенного в цоколе, составляет 65 кв. м.

Согласно «Справочника оценщика недвижимости» под ред. Лейфера Л. А. (1 том, 2014 г.), отношение удельных цен торгово-офисных объектов, расположенных в цоколе, в аналогичным, но расположенным на пером этаже, составляет 0,83.

Исполнитель: ЗАО Консалтинговая группа «Бизнес-КРУГ»

Заказчик ОАО Банк «Навигатор»

Таблица 32. Корректировка на этаж расположения

Этаж расположения			2.00
Отношение удельной цен ы объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,71	0,70	0,73
Отношение удельной цен ы объекта в цоколе к удельной цене т⊲жого же объекта на 1 этрже	0,83	0.82	0,84

На основании данной таблицы, Оценщик произвел расчет корректировки на этаж расположения.

Таблица 33. Расчет корректировки на этаж расположения

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Общая площадь, м²	56,30	144,00	241,60	55,00
Площадь помещений на первом этаже, м¹	56,30	79,00	241,60	55,00
Площадь помещений в цоколе, м²	0,00	65,00	0,00	0,00
Доля помещений на первом этаже	1,00	0,55	1,00	1,00
Доля помещений в цоколе	0,00	0,45	0,00	0,00
Показатель К	1,00	0,92 (0,55+0,45*0.83)	1,00	1,00
Корректировка на физическое состояние, %		8,3%	0,0%	0,0%

Корректировка на этаж расположения. В связи с тем, что объект оценки, как и объекты-аналоги находятся на первом этаже, корректировка по данному фактору не применяется.

Корректировка на наличие отдельного входа. В связи с тем, что объект оценки, как и объекты-аналоги имеют отдельный вход, корректировка по данному фактору не применяется.

Корректировка на состояние объекта. В связи с тем, что состояние отделки помещений объектов оценки и объектов-аналогов сопоставимо, корректировка по данному фактору не применяется.

Поправка на тип объекта

Оцениваемый объект, расположенный по адресу: г. Черногорск, ул. Красных Партизан, является пристроенным отдельно стоящим зданием. Аналоги представляют собой встроенные помещения. Согласно «Справочника оценщика недвижимости» под ред. Лейфера Л. А. (1 том, 2014 г.), отношение удельных цен встроенных торгово-офисных объектов и аналогичных отдельно стоящих в пределах площади застройки, составляет 0,94.

Таким образом, корректировка составляет 1/0,94-1=6,4%.

После получения итоговых результатов в рамках сравнительного подхода Оценщик вычел из стоимости единого объекта (здание и земельный участок в пределах площади застройки) стоимость земельного участка площадью 155 кв. м и выделил стоимость улучшений.

Расчет рыночной стоимости оцениваемых объектов представлен в таблицах ниже:

Исполнитель: ЗАО Консалтинговая группа «Бизнес-КРУГ»

Заказчик ОАО Банк «Навигатор»

Таблица 34. Расчет рыночно стоимости нежилого здания, расположенного по адресу: Россия, Республика Хакасия, г. Черногорск, ул. Красных Партизан, д.19 Б

Внесение поправок для комплекса в целом	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Рыночная стоимость, руб./кв. м с НДС		36 111	24 961	41 818
Объем передаваемых прав	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Поправка на передаваемые права		0%	0%	0%
Цена после внесения поправки на передаваемые права, руб./кв. м	-	36 111	24 961	41 818
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Поправка на условия финансирования		0%	0%	0%
Цена после внесения поправки на условия финансирования, руб./кв.				
M		36 111	24 961	41 818
Дата оценки/предложения	01.01.15	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Поправка на дату предложения		0%	0%	0%
Цена после внесения поправки на дату предложения, руб./кв. м		36 111	24 961	41 818
Возможность уторгования		возможен торг	возможен торг	возможен торг
Поправка на торг		-18%	-18%	-18%
Цена после внесения поправки на торг, руб./кв. м		29 611	20 468	34 291
Местоположение	Россия, Республика Хакасия, г. Черногорск, ул. Красных Партизан, д.19 Б	Россия, Республика Хакасия, г. Черногорск, ул. Советская, 67	Россия, Республика Хакасия, г. Черногорск, ул. Сурикова	Россия, Республика Хакасия, г. Черногорск, ул. Советская, 82
Расположение относительно красной линии	Внутри квартала	На красной линии	Внутри квартала	На красной линии
Поправка на местоположение		-21%	0%	-21%
Цена после внесения поправки на местоположение, руб./кв. м		23 393	20 468	27 090
Этаж расположения	1 этаж	цоколь, 1 этаж	1 этаж	1 этаж
Поправка на этаж расположения		8,3%	0,0%	0,0%
Цена после внесения поправки на этаж, руб./кв. м		25 337	20 468	27 090
Состояние отделки	Стандартная	Стандартная	Стандартная	Стандартная
Поправка на состояние		0%	0%	0%
Цена после внесения поправки на отделку, руб./кв. м		25 337	20 468	27 090
Площадь, кв. м	100,0	144,0	128,2	55,0
Поправка на общую площадь		1,8%	1,2%	-2,9%
Цена после внесения поправки на общую площадь, руб./кв. м		25 790	20 717	26 296
Тип объекта	OC3	Нежилое встроенное помещение	Нежилое встроенное помещение	Нежилое встроенное помещение
Поправка на тип объекта		6,4%	6,4%	6,4%
Цена после внесения поправки на общую площадь, руб./кв. м		27 436	22 039	27 974
Цена после внесения поправок, руб./кв. м с НДС		25 790	20 717	26 296
Коэффициент вариации ряда	10,4%			
Среднее значение стоимости объекта, руб./кв. м с НДС	24 268			
Общая площадь, кв. м	100,00			
Рыночная стоимость единого объекта (здание + площадь застройки), руб. с НДС	2 426 800			
Рыночная стоимость земельного участка (площадь застройки), руб.	256 473			
Рыночная стоимость улучшений, руб. с НДС,	2 170 327			
Рыночная стоимость улучшений, руб. без НДС	1 839 260			

Исполнитель: ЗАО Консалтинговая группа «Бизнес-КРУГ»

Заказчик ОАО Банк «Навигатор»

Таблица 35. Расчет рыночно стоимости нежилого помещения, расположенного по адресу: Россия, Республика Хакасия, г. Черногорск, ул. Пушкина, д. 5

Внесение поправок для комплекса в целом	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Рыночная стоимость, руб./кв. м с НДС	·	36 111	53 808	41 818
Объем передаваемых прав	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Поправка на передаваемые права		0%	0%	0%
Цена после внесения поправки на передаваемые права, руб./кв.				
M	-	36 111	53 808	41 818
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Поправка на условия финансирования		0%	0%	0%
Цена после внесения поправки на условия финансирования, pyб./кв. м		36 111	53 808	41 818
Дата оценки/предложения	01.01.15	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Поправка на дату предложения		0%	0%	0%
Цена после внесения поправки на дату предложения, руб./кв. м		36 111	53 808	41 818
Возможность уторгования		возможен торг	возможен торг	возможен торг
Поправка на торг		-18%	-18%	-18%
Цена после внесения поправки на торг, руб./кв. м		29 611	44 123	34 291
Местоположение	Россия, Республика Хакасия, г. Черногорск, ул. Пушкина, д. 5, пом. 21Н	Россия, Республика Хакасия, г. Черногорск, ул. Советская, 67	Россия, Республика Хакасия, г. Черногорск, ул. Пушкина, 3	Россия, Республика Хакасия, г. Черногорск, ул. Советская, 82
Расположение относительно красной линии	На красной линии	На красной линии	На красной линии	На красной линии
Поправка на местоположение		0%	0%	0%
Цена после внесения поправки на местоположение, руб./кв. м		29 611	44 123	34 291
Этаж расположения	1 этаж	цоколь, 1 этаж	1 этаж	1 этаж
Поправка на этаж расположения		8,3%	0,0%	0,0%
Цена после внесения поправки на этаж, руб./кв. м		32 072	44 123	34 291
Состояние отделки	Стандартная	Стандартная	Стандартная	Стандартная
Поправка на состояние		0%	0%	0%
Цена после внесения поправки на отделку, руб./кв. м		32 072	44 123	34 291
Площадь, кв.м	56,3	144,0	241,6	55,0
Поправка на общую площадь		4,6%	7,1%	-0,1%
Цена после внесения поправки на общую площадь, руб./кв. м		33 548	47 272	34 252
Тип объекта	Нежилое встроенное помещение	Нежилое встроенное помещение	Нежилое встроенное помещение	Нежилое встроенное помещение
Поправка на тип объекта		0,0%	0,0%	0,0%
Цена после внесения поправки на общую площадь, руб./кв. м		33 548	47 272	34 252
Цена после внесения поправок, руб./кв. м с НДС		33 548	47 272	34 252
Коэффициент вариации ряда	16%			
Среднее значение стоимости объекта, руб./кв. м с НДС	38 357			
Общая площадь, кв. м	56,30			
Рыночная стоимость оцениваемого объекта, руб. с НДС	2 159 499			
Рыночная стоимость оцениваемого объекта, руб. без НДС	1 830 084			

Исполнитель: ЗАО Консалтинговая группа «Бизнес-КРУГ»

Заказчик ОАО Банк «Навигатор»

Таблица 36. Расчет рыночно стоимости нежилого помещения, расположенного по адресу: Россия, Красноярский край, г. Минусинск, ул. Тимирязева, д. 14

Внесение поправок для комплекса в целом	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Рыночная стоимость, руб./кв. м с НДС		50 000	46 250	30 682
Объем передаваемых прав	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Поправка на передаваемые права		0%	0%	0%
Цена после внесения поправки на передаваемые права, руб./кв.				
M	-	50 000	46 250	30 682
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Поправка на условия финансирования		0%	0%	0%
Цена после внесения поправки на условия финансирования, руб./кв. м		50 000	46 250	30 682
Дата оценки/предложения	01.01.15	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Поправка на дату предложения		0%	0%	0%
Цена после внесения поправки на дату предложения, руб./кв. м		50 000	46 250	30 682
Возможность уторгования		возможен торг	возможен торг	возможен торг
Поправка на торг		-18%	-18%	-18%
Цена после внесения поправки на торг, руб./кв. м		41 000	37 925	25 159
Местоположение	Россия, Красноярский край, г. Минусинск, ул. Тимирязева, д. 14, пом.318	Россия, Красноярский край, г. Минусинск, ул. Тимирязева	Россия, Красноярский край, г. Минусинск, ул. Спартака, 26а	Россия, Красноярский край, г. Минусинск, ул. Красноармейская, 186
Расположение относительно красной линии	На красной линии	На красной линии	На красной линии	Внутри квартала
Поправка на местоположение		0%	0%	27%
Цена после внесения поправки на местоположение, руб./кв. м		41 000	37 925	31 847
Этаж расположения	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Поправка на этаж расположения		0,0%	0,0%	0,0%
Цена после внесения поправки на этаж, руб./кв. м		41 000	37 925	31 847
Состояние отделки	Стандартная	Стандартная	Стандартная	Стандартная
Поправка на состояние		0%	0%	0%
Цена после внесения поправки на отделку, руб./кв. м		41 000	37 925	31 847
Площадь, кв.м	64,5	44,0	80,0	44,0
Поправка на общую площадь		-1,9%	1,1%	-1,9%
Цена после внесения поправки на общую площадь, руб./кв. м		40 232	38 325	31 250
Тип объекта	Нежилое встроенное помещение	Нежилое встроенное помещение	Нежилое встроенное помещение	Нежилое встроенное помещение
Поправка на тип объекта		0,0%	0,0%	0,0%
Цена после внесения поправки на общую площадь, руб./кв. м		40 232	38 325	31 250
Цена после внесения поправок, руб./кв. м с НДС		40 232	38 325	31 250
Коэффициент вариации ряда	10,6%			
Среднее значение стоимости объекта, руб./кв. м с НДС	36 602			
Общая площадь, кв. м	64,50			
Рыночная стоимость оцениваемого объекта, руб. с НДС	2 360 829			
Рыночная стоимость оцениваемого объекта, руб. без НДС	2 000 703			

Исполнитель: ЗАО Консалтинговая группа «Бизнес-КРУГ»

Заказчик ОАО Банк «Навигатор»

Таблица 37. Расчет рыночно стоимости нежилого помещения, расположенного по адресу: Россия, Красноярский край, пгт. Шушенское, 2-й мкр, д. 205

Внесение поправок для комплекса в целом	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Рыночная стоимость, руб./кв. м с НДС		34 965	37 500	40 000
Объем передаваемых прав	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Поправка на передаваемые права		0%	0%	0%
Цена после внесения поправки на передаваемые права, руб./кв. м	-	34 965	37 500	40 000
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Поправка на условия финансирования		0%	0%	0%
Цена после внесения поправки на условия финансирования, руб./кв. м		34 965	37 500	40 000
Дата оценки/предложения	01.01.15	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Поправка на дату предложения		0%	0%	0%
Цена после внесения поправки на дату предложения, руб./кв. м		34 965	37 500	40 000
Возможность уторгования		возможен торг	возможен торг	возможен торг
Поправка на торг		-18%	-18%	-18%
Цена после внесения поправки на торг, руб./кв. м		28 671	30 750	32 800
Местоположение	Красноярский край, Шушенский район, р.п. Шушенское, 2 мкр-н, д.20, пом. 105	Красноярский край, Шушенский район, ул. Пионерская, 17а	Красноярский край, Шушенский район	Красноярский край, Шушенский район, ул. Пионерская, 7а
Расположение относительно красной линии	На красной линии	На красной линии	На красной линии	На красной линии
Поправка на местоположение		0%	0%	0%
Цена после внесения поправки на местоположение, руб./кв. м		28 671	30 750	32 800
Этаж расположения	1 этаж	2 этаж	1 этаж	1 этаж
Поправка на этаж расположения		16,3%	0,0%	0,0%
Цена после внесения поправки на этаж, руб./кв. м		33 338	30 750	32 800
Состояние отделки	Стандартная	Стандартная	Стандартная	Стандартная
Поправка на состояние		0%	0%	0%
Цена после внесения поправки на отделку, руб./кв. м		33 338	30 750	32 800
Площадь, кв.м	59,1	14,3	32,0	15,0
Поправка на общую площадь		-7,0%	-3,0%	-6,7%
Цена после внесения поправки на общую площадь, руб./кв. м		31 020	29 826	30 596
Тип объекта	Нежилое встроенное помещение	Нежилое встроенное помещение	Нежилое встроенное помещение	Нежилое встроенное помещение
Поправка на тип объекта		0,0%	0,0%	0,0%
Цена после внесения поправки на общую площадь, руб./кв. м		31 020	29 826	30 596
Цена после внесения поправок, руб./кв. м с НДС		31 020	29 826	30 596
Коэффициент вариации ряда	1,6%			
Среднее значение стоимости объекта, руб./кв. м с НДС	30 481			
Общая площадь, кв. м	59,10			
Рыночная стоимость оцениваемого объекта, руб. с НДС	1 801 427			
Рыночная стоимость оцениваемого объекта, руб. без НДС	1 526 633			

Исполнитель: ЗАО Консалтинговая группа «Бизнес-КРУГ»

Заказчик ОАО Банк «Навигатор»

Цены сопоставимых объектов корректировались с учётом их параметров следующим образом:

$$P_{\text{ckopp}} = P_0 \cdot \sum_{i=1}^{n} \Pi_i,$$

где

 P_0 — начальная стоимость квадратного метра сопоставимого объекта (цена предложения);

 $P_{
m ckopp}$ — скорректированная стоимость квадратного метра сопоставимого объекта; $\Pi_{
m i}$ — принятые поправки.

Расчет коэффициента вариации для выборки состоящей из скорректированных стоимостей 1 кв. м помещений аналогов определяется как:

$$V = \frac{\sigma}{C_{cp}}; \qquad \sigma = \sqrt{\frac{(C - C_{cp})^2}{n - 1}}; C_{cp} = \sum_{i=1}^{n} \frac{Ci}{n}.$$

где:

V – коэффициент вариации;

σ- стандартное отклонение;

С - стоимость 1 кв. м помещений аналогов;

Сср- среднее значение стоимости 1 кв. м помещений аналогов;

n - количество аналогов.

Коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения значений выборки от среднеарифметического значения. Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность исследуемых значений. Если коэффициент вариации меньше или равно 20%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной.

Таким образом, можно сделать вывод об однородности выборки, и при выведении итоговой величины стоимости 1 кв. м Объекта оценки использовать среднеарифметическое значение.

Стоимость объекта оценки, определенная в рамках сравнительного подхода на дату оценки, включая НДС составляет:

Таблица 38. Рыночная стоимость в рамках сравнительного подхода

Объект оценки	Рыночная стоимость, руб.
Нежилое здание (Сберкасса), расположенное по адресу: Россия,	2 170 227
Республика Хакасия, г. Черногорск, ул. Красных Партизан, д.19 Б	2 170 327
Нежилое помещение, расположенное по адресу: Россия,	
Республика Хакасия, г. Черногорск, ул. Пушкина, д.5, помещение	2 159 499
21H	
Нежилое помещение, расположенное по адресу: Россия,	2 360 829
Красноярский край, г. Минусинск, ул. Тимирязева, д.14, пом.318	2 300 829
Нежилое помещение, расположенное по адресу: Россия,	
Красноярский край, Шушенский р-он, пгт Шушенское, 2мкрн,	1 801 427
д.20, пом.105	
Земельный участок, расположенный по адресу: Россия,	448 415
Республика Хакасия, г. Черногорск, ул. Красных Партизан, д.19 Б	448 415

Исполнитель: ЗАО Консалтинговая группа «Бизнес-КРУГ»

Заказчик ОАО Банк «Навигатор»

5.5. Расчет стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода

Имеются два метода пересчета дохода, получаемого от владения недвижимостью, в оценку стоимости:

- метод прямой капитализации, основанный на использовании ставки капитализации.
- метод дисконтирования денежных потоков, основанный на превращении будущих доходов от владения имуществом, в их текущую стоимость. Прогнозируемые будущие доходы, дисконтированные в текущую стоимость с использованием ставок дохода, отражают ожидания рынка.

Принимая во внимание стабильность прогнозируемых денежных потоков, оценщиком было принято решение об использовании метода прямой капитализации дохода.

По методу прямой капитализации стоимость имущества определяется отношением чистого дохода от его использования к соответствующему коэффициенту капитализации. Применение этого метода наиболее целесообразно в тех случаях, когда доход является стабильным или, по крайней мере, ожидается, что текущие денежные доходы приблизительно будут равны будущим или темпы их роста умеренны. Стоимость объекта по методу прямой капитализации дохода рассчитывается по следующей формуле:

$$V = \frac{NOI}{R_{van}}$$
, где

V – стоимость объекта оценки;

NOI – ежегодный чистый операционный доход, приносимый объектом оценки;

R_{кап}. – ставка капитализации.

Расчеты по методу прямой капитализации включают определение:

- потенциального валового дохода;
- действительного (эффективного) валового дохода;
- операционных расходов и чистого операционного дохода;
- ставки капитализации;
- текущей стоимости объекта недвижимости.

Определение величины арендной платы

Потенциальный валовой доход — определяет валовые поступления, которые были бы сразу получены, если бы все имеющиеся в наличии арендные площади были сданы в аренду, и арендаторы выплатили бы всю сумму арендной платы. Это максимальный доход, который может получить собственник от данного объекта недвижимости.

При расчете рыночной стоимости объектов недвижимости доходным подходом оценщиком была использована информация о ставках аренды на торгово-офисных помещения, расположенные в непосредственной близости к объекту оценки.

В результате анализа рынка аренды, по состоянию на дату проведения оценки, было выявлено по 3 объекта-аналога, сходных с оцениваемыми объектами по качественным и количественным характеристикам.

При выявлении объектов-аналогов оценщик соблюдал их количественные и качественные характеристики с параметрами объектов оценки. В качестве основного показателя была выбрана величина арендной ставки за 1 кв. м в год.

Исполнитель: ЗАО Консалтинговая группа «Бизнес-КРУГ»

Заказчик ОАО Банк «Навигатор»

Таблица 39. Описание Объектов-аналогов и расчет арендной ставки для нежилого здания, расположенного по адресу: респ. Хакасия, ул. Красных Партизан, д. 196

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Тип помещений	OC3	Нежилое встроенное помещение	Нежилое встроенное помещение	Нежилое встроенное помещение
Назначение	Торгово-офисное	Торгово-офисное	Торгово-офисное	Торгово-офисное
Передаваемые права	Право пользования	Право пользования	Право пользования	Право пользования
Адрес	Россия, Республика Хакасия, г. Черногорск, ул. Красных Партизан, д. 19 Б	Россия, Республика Хакасия, г. Черногорск, ул. Красных Партизан, 29	Россия, Республика Хакасия, г. Черногорск, ул. Юбилейная, 20	Россия, Республика Хакасия, г. Черногорск, ул. Советская
Общая площадь, кв. м	100,0	69,4	70,0	47
Расположение относительно красной линии	Внутри квартала	Внутри квартала	На красной линии	На красной линии
Наличие отдельного входа	Есть	Есть	Есть	Есть
Физическое состояние конструктивных элементов	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Состояние отделки	Стандартная	Стандартная	Стандартная	Стандартная
Ставка арендной платы, руб./кв. м/год	-	5 014	7 714	7 660
ндс		да	да	да
ЭP		да	да	да
Дата предложения	01.01.2015	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Источник информации	-	https://www.avito.ru/chernogorsk/kom mercheskaya_nedvizhimost/pomesche nie_svobodnogo_naznacheniya_69_m_ 473707088	https://www.avito.ru/chernogorsk/ kommercheskaya_nedvizhimost/po meschenie_svobodnogo_naznache niya 70 m 495845979	https://www.avito.ru/chernogorsk/k ommercheskaya_nedvizhimost/ofisn oe_pomeschenie_47_m_482938704
Контакт	-	+7 961 896-77-35	+7 983 373-88-88	+7 923 210-77-49
Внесение поправок		Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Ставка аренды до внесения поправок, руб./кв. м/год		5 014	7 714	7 660
Поправка на передаваемые права		0%	0%	0%
Ставка аренды после поправки на передаваемые права, руб./кв. м/год		5 014	7 714	7 660
Поправка на условия финансирования		0%	0%	0%
Ставка аренды после поправки на условия финансирования, руб./кв. м/год		5 014	7 714	7 660
Поправка на торг		-12%	-12%	-12%
Ставка аренды после поправки на торг, руб./кв. м/год		4 413	6 789	6 740
Поправка на местоположение		0%	-21%	-21%
Ставка аренды после поправки на местоположение, руб./кв. м/год		4 413	5 363	5 325
Поправка на площадь помещений		0%	0%	0%
Ставка аренды после поправки на площадь помещений, руб./кв. м/год		4 413	5 363	5 325
Поправка на наличие инженерных коммуникаций		0%	0%	0%
Ставка аренды после поправки на наличие инженерных коммуникаций, py6./кв. м/год		4 413	5 363	5 325
Поправка на наличие отдельного входа		0%	0%	0%
Ставка аренды после поправки на наличие отдельного входа, руб./кв. м/год		4 413	5 363	5 325
Поправка на состояние помещений		0%	0%	0%
Ставка аренды после поправки на состояние помещений, руб./кв. м/год		4 413	5 363	5 325
Среднее значение ставки аренды после поправок, руб./кв. м/год		4 413	5 363	5 325
Коэффициент вариации ряда	8,7%	-		
Рыночная ставка арендной платы, руб./кв. м/год , с ОР без НДС	5 034			

Исполнитель: ЗАО Консалтинговая группа «Бизнес-КРУГ»

Заказчик ОАО Банк «Навигатор»

Таблица 40. Описание Объектов-аналогов и расчет арендной ставки для нежилого здания, расположенного по адресу: респ. Хакасия, ул. Пушкина, д. 5

Таолица 40. Описание Ооъектов-аналогов и расчет аренднои стави Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Тип помещений	Нежилое встроенное помещение	Нежилое встроенное помещение	Нежилое встроенное помещение	Нежилое встроенное помещение
Назначение	Торгово-офисное	Торгово-офисное	Торгово-офисное	Торгово-офисное
Передаваемые права	Право пользования	Право пользования	Право пользования	Право пользования
Annos	Россия, Республика Хакасия, г.	Россия, Республика Хакасия, г.	Россия, Республика Хакасия,	Россия, Республика Хакасия,
Адрес	Черногорск, ул. Пушкина, д. 5	Черногорск, ул. Космонавтов, 15	г. Черногорск, ул. Юбилейная,20	г. Черногорск, ул. Советская
Общая площадь, кв. м	56,3	45,0	70,0	47
Расположение относительно красной линии	На красной линии	На красной линии	На красной линии	На красной линии
Наличие отдельного входа	Есть	Есть	Есть	Есть
Физическое состояние конструктивных элементов	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Состояние отделки	Стандартная	Стандартная	Стандартная	Стандартная
Ставка арендной платы, руб./кв. м/год	-	9 333	7 714	7 660
ндс		да	да	да
ЭР		да	да	да
Дата предложения	01.01.2015	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Источник информации	-	https://www.avito.ru/chernogorsk/ kommercheskaya_nedvizhimost/po meschenie_svobodnogo_naznache niya 499163365	https://www.avito.ru/chernogorsk/ kommercheskaya_nedvizhimost/po meschenie_svobodnogo_naznache niya 70 m 495845979	https://www.avito.ru/chernog orsk/kommercheskaya_nedviz himost/ofisnoe_pomeschenie 47 m 482938704
Контакт	-	+7 961 092-50-00	+7 983 373-88-88	+7 923 210-77-49
Внесение поправок	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Ставка аренды до внесения поправок, руб./кв. м/год		9 333	7 714	7 660
Поправка на передаваемые права		0%	0%	0%
Ставка аренды после поправки на передаваемые права, руб./кв. м/год		9 333	7 714	7 660
Поправка на условия финансирования		0%	0%	0%
Ставка аренды после поправки на условия финансирования, руб./кв. м/год		9 333	7 714	7 660
Поправка на торг		-12%	-12%	-12%
Ставка аренды после поправки на торг, руб./кв. м/год		8 213	6 789	6 740
Поправка на местоположение		0%	0%	0%
Ставка аренды после поправки на местоположение, руб./кв. м/год		8 213	6 789	6 740
Поправка на площадь помещений		0%	0%	0%
Ставка аренды после поправки на площадь помещений, руб./кв. м/год		8 213	6 789	6 740
Поправка на наличие инженерных коммуникаций		0%	0%	0%
Ставка аренды после поправки на наличие инженерных коммуникаций, руб./кв. м/год		8 213	6 789	6 740
Поправка на наличие отдельного входа		0%	0%	0%
Ставка аренды после поправки на наличие отдельного входа, руб./кв. м/год		8 213	6 789	6 740
Поправка на состояние помещений		0%	0%	0%
Ставка аренды после поправки на состояние помещений, руб./кв. м/год		8 213	6 789	6 740
Среднее значение ставки аренды после поправок, руб./кв. м/год		8 213	6 789	6 740
Коэффициент вариации ряда	9,4%			
Рыночная ставка арендной платы, руб./кв. м/год , с ОР без НДС	7 247			

Исполнитель: ЗАО Консалтинговая группа «Бизнес-КРУГ»

Заказчик ОАО Банк «Навигатор»

Таблица 41. Описание Объектов-аналогов и расчет арендной ставки для нежилого здания, расположенного по адресу: Красноярский край, г. Минусинск, ул. Тимирязева, д. 14

Наименование показателя	Объект оценки	асположенного по адресу: Кра Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Transitional for the control of the	Obsern odernor	74147101 1421	Нежилое встроенное	Нежилое встроенное
Тип помещений	Нежилое встроенное помещение	Нежилое встроенное помещение	помещение	помещение
Назначение	Торгово-офисное	Торгово-офисное	Торгово-офисное	Торгово-офисное
Передаваемые права	Право пользования	Право пользования	Право пользования	Право пользования
	Россия, Красноярский край,	Россия, Красноярский край,	Россия, Красноярский край,	Россия, Красноярский край,
Адрес	г. Минусинск, ул. Тимирязева, д. 14	г. Минусинск, ул. Тимирязева, д. 14	г. Минусинск, ул. Тимирязева	г. Минусинск, ул. Абаканская, 56
Общая площадь, кв. м	64,5	14,0	40,0	30
Расположение относительно красной линии	На красной линии	На красной линии	На красной линии	На красной линии
Наличие отдельного входа	Есть	Есть	Есть	Есть
Физическое состояние конструктивных элементов	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Состояние отделки	Стандартная	Стандартная	Стандартная	Стандартная
Ставка арендной платы, руб./кв. м/год	-	8 091	6 600	7 800
ндс		да	да	да
ЭР		да	да	да
Дата предложения	01.01.2015	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
		https://www.avito.ru/minusinsk/kom	https://www.avito.ru/minusins	https://www.avito.ru/minusinsk/k
Mercunyundanyanyun		mercheskaya_nedvizhimost/pomesch	k/kommercheskaya_nedvizhim	ommercheskaya_nedvizhimost/po
Источник информации	-	enie_svobodnogo_naznacheniya_15_	ost/torgovoe_pomeschenie_40	meschenie_svobodnogo_naznach
		m_472678619	_m_484696860	eniya_30_m_478439853
Контакт	-	+7 913 540-90-40	+7 913 568-21-10	+7 913 448-71-94
Внесение поправок	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Ставка аренды до внесения поправок, руб./кв. м/год		8 091	6 600	7 800
Поправка на передаваемые права		0%	0%	0%
Ставка аренды после поправки на передаваемые права, руб./кв. м/год		8 091	6 600	7 800
Поправка на условия финансирования		0%	0%	0%
Ставка аренды после поправки на условия финансирования, руб./кв. м/год		8 091	6 600	7 800
Поправка на торг		-12%	-12%	-12%
Ставка аренды после поправки на торг, руб./кв. м/год		7 120	5 808	6 864
Поправка на местоположение		0%	0%	0%
Ставка аренды после поправки на местоположение, руб./кв. м/год		7 120	5 808	6 864
Поправка на площадь помещений		0%	0%	0%
Ставка аренды после поправки на площадь помещений, руб./кв. м/год		7 120	5 808	6 864
Поправка на наличие инженерных коммуникаций		0%	0%	0%
Ставка аренды после поправки на наличие инженерных коммуникаций,		7 120	5 808	6 864
руб./кв. м/год		7 120	3 808	0 804
Поправка на наличие отдельного входа		0%	0%	0%
Ставка аренды после поправки на наличие отдельного входа, руб./кв. м/год		7 120	5 808	6 864
Поправка на состояние помещений		0%	0%	0%
Ставка аренды после поправки на состояние помещений, руб./кв. м/год		7 120	5 808	6 864
Среднее значение ставки аренды после поправок, руб./кв. м/год		7 120	5 808	6 864
Коэффициент вариации ряда	8,6%			
Рыночная ставка арендной платы, руб./кв. м/год , с ОР без НДС	6 597			

Исполнитель: ЗАО Консалтинговая группа «Бизнес-КРУГ»

Заказчик ОАО Банк «Навигатор»

Корректировка на объем передаваемых прав. При прочих равных условиях арендная плата для Объектов недвижимости будет предельно высокой при максимальном наборе прав, передаваемых арендодателем арендатору. Введение тех или иных ограничений на право аренды (право пользования) объективно снижает стоимость аренды объектов. В данном случае объем прав, который может быть передан вместе с Объектами аренды, идентичен объемам прав, передаваемых с объектами-аналогами, в результате чего данная корректировка не применялась.

Корректировка на условия финансирования расчетов при аренде недвижимости. Данный элемент сравнения позволяет учитывать основополагающие условия расчетов при заключении договора аренды объектов недвижимости: форму расчетов (безналичные или наличные платежи по договору аренды объектов недвижимости) и время расчетов (авансовые или последующие платежи по договору аренды Объектов недвижимости). В настоящем случае и для рассматриваемого Объекта аренды, и для объектов-аналогов применяются одинаковые условия расчетов, поэтому корректировка не применялась.

Корректировка на разницу между арендной ставкой предложения и ставкой аренды сделки.

В данном Отчете для определения «скидки на торг» Оценщиком рассмотрены данные, представленные в «Справочнике оценщика недвижимости» под ред. Лейфера Л. А. (том 1, 2014 г.), где скидка на торг при аренде торгово-офисных объектов находится в интервале 11-12%. Для расчетов в рамках настоящей работы было принято среднее значении этого интервала.

Таблица 42. Корректировка на торг

Скидка на торг %	FROM N	nonus pum	UT.	
	Среднее	Доверител		
Арендные ставки объектов				
1.1 Пысохоклассные пон нюдственно-складские объекты	14%	13%	15%	
у Низкоклассные производственно- мудские объекты	15%	14%	17%	
Г Бизнес-центры класса А, В	1:1%	10%	12%	
TILL TK, TPK	1196	10%	12%	
з низкоклассные офисно-торговые практы	12%	11%	12%	
NAME OF TAXABLE PARTY.	100/	4.7%	20%	

Исходя из данных, вышеприведенных исследований, Оценщиком принята величина «скидки на торг» в размере среднего рекомендуемого значения 12%.

Корректировка на площадь помещений. Объекты оценки представляют собой торгово-офисные объекты, которые возможно сдавать в аренду по частям. В соответствии с чем, были подобраны объекты-аналоги, помещения которых, так же можно сдавать частями. В связи с этим, корректировка по данному фактору не вводится.

Корректировка на местоположение. В связи с тем, что объект оценки и объектыаналоги находятся в непосредственной близости друг от друга, корректировка по данному фактору не применяется.

Корректировка на этаж расположения. В связи с тем, что объект оценки, как и объекты-аналоги находятся на первом этаже, корректировка по данному фактору не применяется.

Корректировка на наличие отдельного входа. В связи с тем, что объект оценки, как и объекты-аналоги имеют отдельный вход, корректировка по данному фактору не применяется.

Корректировка на состояние объекта. В связи с тем, что состояние отделки помещений объектов оценки и объектов-аналогов сопоставимо, корректировка по данному фактору не применяется.

Исполнитель: ЗАО Консалтинговая группа «Бизнес-КРУГ»

Заказчик ОАО Банк «Навигатор»

Цены сопоставимых объектов корректировались с учётом их параметров следующим образом:

$$P_{\text{ckopp}} = P_0 \cdot \sum_{i=1}^{n} \Pi_i,$$

где

 P_0 — начальная стоимость квадратного метра сопоставимого объекта (цена предложения);

 $P_{
m ckopp}$ — скорректированная стоимость квадратного метра сопоставимого объекта; $\Pi_{
m i}$ — принятые поправки.

Расчет коэффициента вариации для выборки состоящей из скорректированных стоимостей 1 кв. м помещений-аналогов определяется как:

$$V = \frac{\sigma}{C_{cp}}; \quad \sigma = \sqrt{\frac{(C - C_{cp})^2}{n - 1}}; \quad C_{cp} = \sum_{i=1}^n \frac{Ci}{n}$$

где:

V – коэффициент вариации;

σстандартное отклонение;

С – стоимость 1 кв. м помещений-аналогов;

Сср – среднее значение стоимости 1 кв. м помещений-аналогов;

N – количество аналогов.

Коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения значений выборки от среднеарифметического значения. Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность исследуемых значений. Если коэффициент вариации меньше или равно 20%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной.

Полученные значения составляет находятся в диапазоне до 20%, что позволяет сделать вывод об однородности выборки, и при выведении итоговой величины стоимости 1 кв. м Объекта оценки использовать среднеарифметическое значение.

Определение коэффициента недозагрузки помещений

Коэффициент недозагрузки помещения определяется исходя из времени, которое тратит арендодатель на поиск новых арендаторов.

Потери от недоиспользования площадей обычно выражаются в процентах по отношению к потенциальному валовому доходу.

Расчет поправки на недозагрузку проводился исходя из следующих предположений:

Исполнитель: ЗАО Консалтинговая группа «Бизнес-КРУГ»

Заказчик ОАО Банк «Навигатор»

типичный срок аренды торгово-офисной недвижимости составляет от 3 до 5 лет;
 учитывая местоположение и тип оцениваемого объекта, Оценщик принял срок аренды в размере 5 лет;

Практика аренды офисных площадей

Срок аренды - от 3 до 5 лет (долгосрочные договоры заключаются все чаще)

Условия оплаты – поквартальная предоплата, ставки выражены в долларах США, оплата в рублях

Депозит - от 0 до 3 месяцев

Пересмотр ставок - не типично для настоящих договоров аренды

Ремонтные работы – внутренние за счет арендатор, внешние работы и помещения общего пользования – за счет арендодателя

Увеличение аренды – не типично для договоров аренды

Агентские услуги - 8-12% от годовой арендной платы, оплачиваются владельцем или арендатором

Помещения общего пользования – аренда распределяется между арендаторами здания

Практика аренды торговых помещений

Срок аренды – от 3 до 5 лет (10 – летние договоры заключаются якорными арендаторами)

Условия оплаты – помесячная предоплата, ставки выражены в долларах США, оплата в рублях

Депозит - от 1 до 6 месяцев

Увеличение аренды – ежегодно на 1-2%

Пересмотр ставок - не типично для договоров аренды

Ремонтные работы – внутренние – за счет арендатора, внешние работы и помещения общего пользования – за счет арендодателя Агентские услуги – 8-10% от годовой арендной платы, оплачиваются владельцем или арендатором

- учитывая особенности и тип оцениваемых объектов, срок, необходимый для смены арендаторов («выселения» старых и «вселения» новых), Оценщик принял равным 2 месяцам;
- потери от прочих непредвиденных обстоятельств, включая неплатежеспособность арендаторов, не прогнозируются.

Потери от недозагрузки рассчитывались по следующей формуле:

$$V = \frac{n_{c \text{ _om .p}}}{n_{o \text{ _o}} + p_{c \text{ _om .p}}} \times 1 \quad \text{\%}$$

где:

V – коэффициент потерь от недозагрузки, %;

п_{см.ар.} – время, необходимое для смены арендаторов, мес.;

птип. – типичный срок договора аренды, мес.

Таким образом, коэффициент потерь от недозагрузки принимается равным 3,2%.

Определение чистого операционного дохода

Чистый операционный доход равен эффективному валовому доходу за вычетом операционных расходов.

Операционными расходами называются периодические расходы для обеспечения нормального функционирования объекта и воспроизводства дохода. Операционные расходы принято делить на:

- условно-постоянные;
- условно-переменные (эксплуатационные);
- расходы на замещение.

К условно-постоянным расходам относятся расходы, размер которых не зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставленных услуг. Как правило, это арендная плата за землю, налоги на имущество, расходы на страхование.

К условно-переменным расходам относятся расходы, размер которых зависит от степени загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг. Основные условно-переменные расходы — это расходы на управление, коммунальные платежи, расходы на обеспечение безопасности и т.д.

К расходам на замещение относятся расходы на периодическую замену быстроизнашивающихся улучшений (кровля, покрытие пола, санитарно-техническое оборудование, электроарматура).

Исполнитель: ЗАО Консалтинговая группа «Бизнес-КРУГ»

Заказчик ОАО Банк «Навигатор»

Согласно данным «Справочнику оценщика» под редакцией Лейфера Л. А. (том, 2, 2014 год), величина доля операционных расходов для торгово-офисных объектов в среднем составляют 21% от потенциального валового дохода:

Таблица 43. Процент операционных расходов

Процент операционных	Не активный рынок				
расходов, % от потенциального валового дохода	Среднее	Доверительный интервал			
1.1 Высококлассные производственно-складские объекты	20%	19%	21%		
 1.2 Низкоклассные производственно- складские объекты 	20%	19%	21%		
2.1 Бизнес-центры класса А, В	21%	20%	23%		
2.2 ТЦ, ТК, ТРК	21%	20%	22%		
2.3 Универсальные низкоклассные офисно-торговые объекты	21%	19%	22%		
3.1 Универсальные объекты сельскохозяйственного назначения	21%	19%	22%		
5.1 Базы отдыха	22%	21%	24%		

Определение ставки капитализации

Коэффициент капитализации используется для определения суммы, которую заплатил бы инвестор сегодня (текущая стоимость) за право присвоения будущих денежных потоков. Вследствие риска, связанного с получением будущих доходов, коэффициент капитализации должен превышать ставку безрисковых вложений капитала (безрисковая ставка) и обеспечивать дополнительный доход (премию) за все виды рисков, сопряженные с инвестированием в оцениваемое имущество.

С теоретической точки зрения весь годовой доход от собственности, в случае изменения ее стоимости, должен состоять из двух частей.

Первая часть идет на получение дохода на вложенный капитал, а вторая — представляет из себя равномерный платеж в счет компенсации изменения стоимости собственности.

С учетом вышеизложенного, расчет общего коэффициента капитализации производится по следующей формуле:

$$R_o = Y_{on} + (-) Y_{of}$$

где:

Yon – норма дохода на капитал, являющаяся компенсацией, которая должна быть выплачена инвестору за использование денежных средств с учетом риска и других факторов, связанных с конкретными инвестициями

 Y_{of} — норма возмещения капитала, т.е. погашение суммы первоначальных вложений.

В контексте оценки рыночной стоимости инвестиций в недвижимость норма дохода на капитал определяет прибыль инвестора, структуру которой можно представить в следующем виде:

$$Y_{on} = Y_{rf} + Y_{fm} + Y_L + Y_r$$

где:

 Y_{on} — норма дохода на капитал;

 Y_{rf} — безрисковая ставка;

 Y_{fm} — премия за риск рынка недвижимости;

 Y_L — премия за риск ликвидности;

 Y_r — премия за риск управления недвижимостью.

Исполнитель: ЗАО Консалтинговая группа «Бизнес-КРУГ»

Заказчик ОАО Банк «Навигатор»

Определение безрисковой ставки

Для определения безрисковой ставки можно пользоваться как среднеевропейскими показателями по безрисковым операциям, так и российскими. В случае использования среднеевропейских показателей к безрисковой ставке прибавляется премия за риск инвестирования в данную страну, так называемый страновой риск.

В оценочной практике при использовании метода прямой капитализации в качестве безрискового инструмента предпочтение отдается рублёвым облигациям, выпущенным федеральным правительством.

В качестве безрисковой ставки Оценщик приняли ставку дохода соответствующую эффективной доходности к погашению рублёвых долгосрочных облигаций, равную на дату оценки 11,96% (http://www.cbr.ru).

Определение поправки за риск вложения в недвижимость

Таблица 44. Расчет риска на рынке недвижимости						СТИ					
Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Систематический риск											
Ухудшение общей экономической ситуации	динамичный			1							
Увеличение числа конкурирующих объектов	динамичный	1									
Изменение федерального или местного законодательства	динамичный	1									
Несистематический риск											
Природные и чрезвычайные антропогенные ситуации	статичный	1									
Ускоренный износ здания	статичный	1									
Неполучение арендных платежей	динамичный	1									
Неэффективный менеджмент	динамичный	1									
Криминогенные факторы	динамичный	1									
Бизнес риск	динамичный	1									
Неправильное оформление договоров аренды	динамичный	1									
Количество наблюдений		9	0	1	0	0	0	0	0	0	0
Взвешенный итог		9	0	3	0	0	0	0	0	0	0
Сумма	12										
Количество факторов	10										
Средневзвешенное значение балла	1,2										
Величина поправки за риск (1 балл = 1%)	1,2%										

С учетом выше изложенного, премия за риск рынка недвижимости на дату проведения оценки принята в размере 1,2%.

Риск ликвидности отражает невозможность быстрого реструктурирования капитала инвестора за счет быстрой продажи инвестиций в недвижимость по стоимости, близкой к рыночной.

Данная премия вычисляется по формуле:

$$\Pi_{\text{ликв}} = \frac{R_{\text{б}} \times L}{Q}$$

Исполнитель: ЗАО Консалтинговая группа «Бизнес-КРУГ»

Заказчик ОАО Банк «Навигатор»

где: П – премия за ликвидность;

Rб - безрисковая ставка;

L- период экспозиции (в месяцах);

Q- общее количество месяцев в году

Исходя из того, что безрисковая ставка принята на уровне 11,96%, а типичный срок реализации подобных объектов составляет 2-3 месяца, премия за риск ликвидности для здания составила: $2,86=(1+11,96\%)^{(3/12)-1}$. Для встроенных помещений $-1,9=(1+11,96\%)^{(2/12)-1}$.

Определение нормы возврата капитала

Объект недвижимости имеет конечный (ограниченный) срок экономической жизни (срок, в течение которого эксплуатация объекта является физически возможной и экономически выгодной). Доход, приносимый объектом недвижимости, должен возмещать потерю объектом своей стоимости к концу срока его экономической жизни. Количественно величина дохода, необходимого для такого возмещения, выражается через норму возврата капитала.

Существует три способа расчета нормы возврата капитала:

Прямолинейный возврат капитала (**метод Ринга**): предполагает возврат капитала равными частями в течение срока владения активом, норма возврата в этом случае представляет собой ежегодную долю первоначального капитала, отчисляемую в беспроцентный фонд возмещения.

Возврат капитала по фонду возмещения и безрисковой ставке процента (**метод Хоскольда**): предполагает, что фонд возмещения формируется по минимальной из возможных ставок – «безрисковой» ставке.

Возврат капитала по фонду возмещения и ставке дохода на инвестиции (**метод Инвуда**): предполагает, что фонд возмещения формируется по ставке процента, равной норме дохода на инвестиции (ставке дисконтирования).

В данной оценке используется метод Инвуда как наиболее оптимальный при сложившихся условиях формирования рынка в РФ.

Расчет производится по формуле:

$$Sff = \frac{Y}{(1+Y)^k - 1}$$

где

- Sff норма возврата капитала;
- Y ставка реинвестирования (ставка дисконтирования);
- k оставшийся срок экономической жизни.

Таблица 45. Расчет коэффициента капитализации методом капитализации по расчетным моделям

Назначение и класс объекта	Нежилое здание, г. Черногорск	Нежилое помещение, г. Черногорск	Нежилое помещение, г. Минусинск
Безрисковая ставка	11,96%	11,96%	11,96%
Надбавка на низкую ликвидность	2,86%	1,90%	1,90%
Надбавка на риск инвестирования в объект оценки	1,20%	1,20%	1,20%
Ү ставка дисконтирования	16,02%	15,06%	15,06%
осэж	76	55	66
N - Норма возврата капитала	0,0002%	0,00670%	0,00140%
R коэффициент капитализации	16,02%	15,07%	15,06%

Источник информации: расчеты Оценщика

Исполнитель: ЗАО Консалтинговая группа «Бизнес-КРУГ»

Заказчик ОАО Банк «Навигатор»

Как правило, существует понятие аренднопригодная площадь объектов недвижимости, в которую не входят вспомогательные помещения. Анализ поэтажного плана и данные визуального осмотра объектов недвижимости показали, что оцениваемые объекты не имеют потери площадей. Конструкция помещений позволяет использовать 100% общей площади. Поэтому вся площадь объектов недвижимости будет принята в качестве арендопригодной.

Определение рыночной стоимости Объекта оценки, рассчитанной в рамках доходного подхода

Метод капитализации доходов представляет собой определение стоимости недвижимости через перевод (*делением на ставку капитализации R*) годового чистого операционного дохода (ЧОД) в текущую стоимость.

Базовая формула расчета имеет следующий вид:

$$C = \frac{\text{ЧОД}}{R}$$
,

Определение рыночной стоимости объекта оценки при использовании доходного подхода приведено ниже в таблице:

Таблица 46. Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода

Наименование показателей	Нежилое здание, г. Черногорск	Нежилое помещение, г. Черногорск	Нежилое помещение, г. Минусинск	Комментарии
Общая площадь помещений, кв. м	100,0	56,3	64,5	S
Величина рыночной ставки арендной платы, руб./кв. м/год с НДС	5 034	7 247	6 597	АΠ
Потенциальный валовой доход, руб./год с НДС	503 400	408 006	425 507	ПВД=АП*S
Потери от недозагрузки помещений	3,2%	3,2%	3,2%	Кз
Действительный валовой доход, руб./год с НДС	487 161	394 845	411 781	ДВД=ПВД*Кз
Операционные расходы	21%	21%	21%	Кор
Операционные расходы, руб./год с НДС	105 714	85 681	89 356	ОР=ДВД*Кор
Чистый операционный доход, руб./год с НДС	381 447	309 164	322 425	ЧОД=ДВД-ОР
Ставка капитализации	16,02%	15,07%	15,06%	R
Рыночная стоимость, руб. с НДС	2 380 362	2 051 872	2 140 635	C1=ЧОД/R
Рыночная стоимость земельного участка (площадь застройки), руб.	256 473	0	0	СЗП
Рыночная стоимость улучшений, с учетом НДС	2 123 889	2 051 872	2 140 635	С=С1-С3П
Рыночная стоимость улучшений, без учета НДС	1 799 906	1 738 875	1 814 097	C/1,18

Источник: расчеты оценщика

Исполнитель: ЗАО Консалтинговая группа «Бизнес-КРУГ»

Заказчик ОАО Банк «Навигатор»

6. Согласование результатов расчета рыночной стоимости

При определении рыночной стоимости объекта оценки были использованы два подхода: сравнительный и доходный.

В зависимости от конкретной ситуации, результаты каждого из трех подходов могут в большей или меньшей степени отличаться друг от друга. Выбор итоговой величины стоимости зависит от назначения оценки, имеющейся информации и степени ее достоверности.

В общем случае, в итоговом согласовании каждому из результатов, полученных различными подходами, придается свой вес. Логически обосновываемое численное значение весовой характеристики соответствующего подхода зависит от таких факторов как характер недвижимости, цель оценки и используемое определение стоимости, количество и качество данных, подкрепляющих каждый примененный метод.

При проведении согласования результатов были учтены преимущества и недостатки каждого из примененных методов для данного случая оценки.

Сравнительный подход

Как правило, в условиях развитого рынка недвижимости, наибольшее приближение к рыночной стоимости дает расчет сравнительным подходом, т.к. он отражает реальные цены предложения на текущую дату, являющиеся точкой опоры в будущих торгах продавца и покупателя при совершении сделки. Сравнительный подход при оценке может оказывать очень большое влияние на итоговое согласование стоимости, если имеется рыночная информация по сделкам с объектами, аналогичными оцениваемому объекту. Продажи сопоставимых объектов позволяют оценить отличия объекта оценки от сопоставимых объектов и получить рыночную стоимость рассматриваемого объекта недвижимости по отношению к сопоставимым объектам и получить рыночную стоимость исследуемого объекта оценки.

В рассматриваемом случае оценщик столкнулся с отсутствием достаточного количества качественных предложений по продаже объектов торгово-офисного назначения обладающих схожими характеристиками с объектом оценки. Вследствие этого, для расчета рыночной стоимости объекта оценки, оценщик рассматривал предложения по продаже объектов с максимально похожими конструктивными характеристиками, т.к. именно они определяют основную стоимость при прочих равных условиях. Учитывая данный подход к выбору исходной информации можно отметить, что сравнительный подход наиболее полно отражает влияние на конечное формирование рыночной стоимости при взвешивании результата.

Доходный подход

Доходный подход считается наиболее надежным способом определения рыночной стоимости приносящих доход объектов недвижимости с небольшой степенью физического износа. Объект оценки не требует дополнительных финансовых вложений, может стабильно функционировать, и способен приносить собственнику доход. Доходный подход в настоящей работе построен на реальных среднерыночных показателях доходности коммерческой недвижимости. Преимущество данного подхода заключается в том, что он непосредственно принимает во внимание выгоды от использования объекта и возможности рынка в течение срока предполагаемого владения.

Исполнитель: ЗАО Консалтинговая группа «Бизнес-КРУГ»

Заказчик ОАО Банк «Навигатор»

Расчет итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки с учетом присвоенных весовых результатов приведены в таблицах ниже:

Таблица 47. Результаты расчетов по подходам для нежилого здания (без учёта стоимости земельного участка), расположенного по адресу: респ. Хакасия, г. Черногорск, ул. Красных Партизан, д. 196

Подход	Рыночная стоимость, руб.	Вес подхода	Взвешенная рыночная стоимость, руб. с НДС
Затратный	Не применялся	0	0
Сравнительный	2 170 327	0,5	1 085 163
Доходный	2 123 889	0,5	1 061 944
Итого			2 147 107

Таблица 48. Результаты расчетов по подходам для земельного участка, расположенного по адресу: респ. Хакасия, г. Черногорск, ул. Красных Партизан, д. 196

Подход	Рыночная стоимость, руб.	Вес подхода	Взвешенная рыночная стоимость, руб. с НДС
Затратный	Не применялся	0	0
Сравнительный	448 415	1	448 415
Доходный	Не применялся	0	0
Итого			448 415

Таблица 49. Результаты расчетов по подходам для нежилого помещения, расположенного по адресу: респ. Хакасия, г. Черногорск, ул. Пушкина, д. 5

Подход	Рыночная стоимость, руб.	Вес подхода	Взвешенная рыночная стоимость, руб. с НДС
Затратный	Не применялся	0	0
Сравнительный	2 159 499	0,5	1 079 750
Доходный	2 051 870	0,5	1 025 936
Итого			2 105 686

Таблица 50. Результаты расчетов по подходам для нежилого помещения, расположенного по адресу: Красноярский край, г. Минусинск, ул. Тимирязева, д. 14

Подход	Рыночная стоимость, руб.	Вес подхода	Взвешенная рыночная стоимость, руб. с НДС
Затратный	Не применялся	0	0
Сравнительный	2 360 829	0,5	1 180 415
Доходный	2 140 630	0,5	1 070 315
Итого			2 250 730

Таблица 51. Результаты расчетов по подходам для нежилого помещения, расположенного по адресу: Красноярский край, пгт. Шушенское, 2-й мкр., д. 20

Подход	Рыночная стоимость, руб.	Вес подхода	Взвешенная рыночная стоимость, руб. с НДС
Затратный	Не применялся	0	0
Сравнительный	1 801 427	1	1 801 427
Доходный	Не применялся	0	0
Итого			1 801 427

Полученная в результате произведенных расчетов рыночная стоимость Объекта оценки по состоянию на 01 января 2015 г., с учетом НДС, составляет:

8 753 368

(Восемь миллионов семьсот пятьдесят три тысячи триста шестьдесят восемь) руб.

Исполнитель: ЗАО Консалтинговая группа «Бизнес-КРУГ»

Заказчик ОАО Банк «Навигатор»

В том числе:

Объект оценки	Рыночная стоимость, руб. с НДС	Рыночная стоимость, руб. без НДС
Нежилое здание (Сберкасса), расположенное по адресу:		
Россия, Республика Хакасия, г. Черногорск, ул. Красных	2 147 107	1 819 582
Партизан, д.19 Б		
Нежилое помещение, расположенное по адресу: Россия,		
Республика Хакасия, г. Черногорск, ул. Пушкина, д.5,	2 105 686	1 784 480
помещение 21Н		
Нежилое помещение, расположенное по адресу: Россия,	2 250 733	1 907 401
Красноярский край, г. Минусинск, ул. Тимирязева, д.14, пом.318	2 230 733	1 307 401
Нежилое помещение, расположенное по адресу: Россия,		
Красноярский край, Шушенский р-он, пгт Шушенское, 2мкрн,	1 801 427	1 526 633
д.20, пом.105		
Земельный участок, расположенный по адресу: Россия,	448 415	448 415
Республика Хакасия, г. Черногорск, ул. Красных Партизан, д.19 Б	440 413	440 413
Итого:	8 753 368	7 486 511

Возможный интервал стоимости Объекта оценки лежит, по мнению Оценщика, в границах максимальной и минимальной величин стоимости, полученных в рамках разных подходов или в границах максимальной и минимальной величин скорректированных стоимостей аналогов. Границы возможного интервала представлены в таблице ниже.

Таблица 52. Возможный интервал стоимости Объекта оценки

Показатель	Знач	ение
Показатель	Нижняя граница	Верхняя граница
Нежилое здание (Сберкасса), расположенное по адресу: Россия, Республика Хакасия, г. Черногорск, ул. Красных Партизан, д.19 Б	2 123 889	2 170 327
Нежилое помещение, расположенное по адресу: Россия, Республика Хакасия, г. Черногорск, ул. Пушкина, д.5, помещение 21Н	2 051 872	2 159 499
Нежилое помещение, расположенное по адресу: Россия, Красноярский край, г. Минусинск, ул. Тимирязева, д.14, пом.318	2 140 635	2 360 829
Нежилое помещение, расположенное по адресу: Россия, Красноярский край, Шушенский р-он, пгт Шушенское, 2мкрн, д.20, пом.105	1 762 717	1 833 282
Земельный участок, расположенный по адресу: Россия, Республика Хакасия, г. Черногорск, ул. Красных Партизан, д.19 Б	370 186	521 946

Согласно обзору рынка коммерческой недвижимости, полученная стоимость в полной мере соответствует рыночным условиям.

Исполнитель: ЗАО Консалтинговая группа «Бизнес-КРУГ»

Заказчик ОАО Банк «Навигатор»

7. Заявление о соответствии

Мы нижеподписавшиеся, настоящим удостоверяем, что в соответствии с имеющимися у нас данными и исходя из наших знаний и убеждений:

- 1. Все факты, изложенные в настоящем отчете, насколько нам известно, верны и соответствуют действительности.
- 2. Сделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах, оговоренных в настоящем отчете, допущений и ограничительных условий и являются нашими персональными, беспристрастными, профессиональными анализом, мнениями и выводами.
- 3. Мы не имеем ни в настоящем, ни в будущем какого либо интереса в объектах оцениваемой собственности, а также не имеем личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон.
- 4. Наше вознаграждение ни в коей мере не связано с объявлением заранее предопределенной стоимости или тенденцией в определении стоимости в пользу Заказчика или третьих лиц, с достижением заранее оговоренного результата или событиями, произошедшими в результате анализа, мнений или выводов, содержащихся в Отчете.
 - 5. Нами был произведен личный осмотр объекта оценки.
- 6. Ни одно лицо не оказывало существенного профессионального содействия Оценщику, подписавшему данный Отчет.
- 7. Наш анализ, мнения и выводы были получены, а настоящий Отчет составлен в полном соответствии с требованиями Федеральных стандартов оценки ФСО $1-\Phi$ CO 3, Φ CO 7.
- 8. Оцененная рыночная стоимость признается действительной на дату оценки: 01 января 2015 г.

Исполнитель: ЗАО Консалтинговая группа «Бизнес-КРУГ»

Заказчик ОАО Банк «Навигатор»

8. Итоговое заключение о стоимости

В результате проведенных расчетов Оценщик пришел к выводу, что рыночная стоимость Объекта оценки, по состоянию на 01 января 2015 г., с учетом НДС, составляет:

8 753 368

(Восемь миллионов семьсот пятьдесят три тысячи триста шестьдесят восемь) руб.

В том числе:

Объект оценки	Местоположение объекта оценки	Рыночная стоимость, руб. с НДС	Рыночная стоимость, руб. без НДС
Нежилое здание (Сберкасса), расположенное по адресу: Россия, Республика Хакасия, г. Черногорск, ул. Красных Партизан, д.19 Б	Россия, Республика Хакасия, г. Черногорск, ул. Красных Партизан, д. 19 Б	2 147 107	1 819 582
Нежилое помещение, расположенное по адресу: Россия, Республика Хакасия, г. Черногорск, ул. Пушкина, д.5, помещение 21H	Россия, Республика Хакасия, г. Черногорск, ул. Пушкина, д. 5, пом. 21Н	2 105 686	1 784 480
Нежилое помещение, расположенное по адресу: Россия, Красноярский край, г. Минусинск, ул. Тимирязева, д.14, пом.318	Россия, Красноярский край, г. Минусинск, ул. Тимирязева, д. 14, пом.318	2 250 733	1 907 401
Нежилое помещение, расположенное по адресу: Россия, Красноярский край, Шушенский р-он, пгт Шушенское, 2мкрн, д.20, пом.105	Красноярский край, Шушенский район, р.п. Шушенское, 2 мкр-н, д.20, пом. 105	1 801 427	1 526 633
Земельный участок, расположенный по адресу: Россия, Республика Хакасия, г. Черногорск, ул. Красных Партизан, д.19 Б	Россия, Республика Хакасия, г. Черногорск, ул. Красных Партизан, д. 19 Б	448 415	448 415
Итого:		8 753 368	7 486 511

Настоящее заключение необходимо рассматривать только совместно с полным текстом настоящего Отчета. Все факты, изложенные в настоящем Отчете, верны и соответствуют действительности. Настоящее заключение о рыночной стоимости предназначено исключительно для целей предполагаемого использования и на указанную дату оценки.

Оценка произведена в соответствии с ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135ФЗ от 29 июля 1998 года, в редакции, актуальной на дату оценки, Федеральными стандартами оценки: ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утвержденным приказом МЭРТ РФ от 20.07.07 г. №256, ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости», утвержденным приказом МЭРТ РФ от 20.07.07 г. №255, ФСО №3 «Требования к отчету об оценке» утвержденным приказом МЭРТ РФ от 20.07.07 г. №254, ФСО №7 «Оценка недвижимости», утвержденным приказом МЭРТ РФ от 25.09.14 г. №611, Стандартами и правилами оценочной деятельности СРО РОО, Кодексом профессиональной этики Оценщика СРО РОО, корпоративного Кодекса ЗАО Консалтинговая группа «Бизнес-КРУГ» и внутрикорпоративными стандартами оценки.

Генеральный директор ЗАО Консалтинговая группа «Бизнес-КРУГ»

С. А. Румова

Оценщик I категории

E. М. Лопатина03 февраля 2015 г.

Исполнитель: ЗАО Консалтинговая группа «Бизнес-КРУГ»

Заказчик ОАО Банк «Навигатор»

9. Перечень документов Исполнителя

Nº	Наименование	Количество
п/п	Паліменование	листов
1.	Копия свидетельства о государственной регистрации ЗАО Консалтинговая группа «Бизнес-КРУГ»	1
2.	Копия свидетельства о постановке на учет в налоговом органе по месту нахождения на территории РФ ЗАО Консалтинговая группа «Бизнес-КРУГ»	1
3.	Копия страхового полиса ЗАО Консалтинговая группа «Бизнес-КРУГ»	1
4.	Копии документов оценщика	4

Исполнитель: ЗАО Консалтинговая группа «Бизнес-КРУГ»

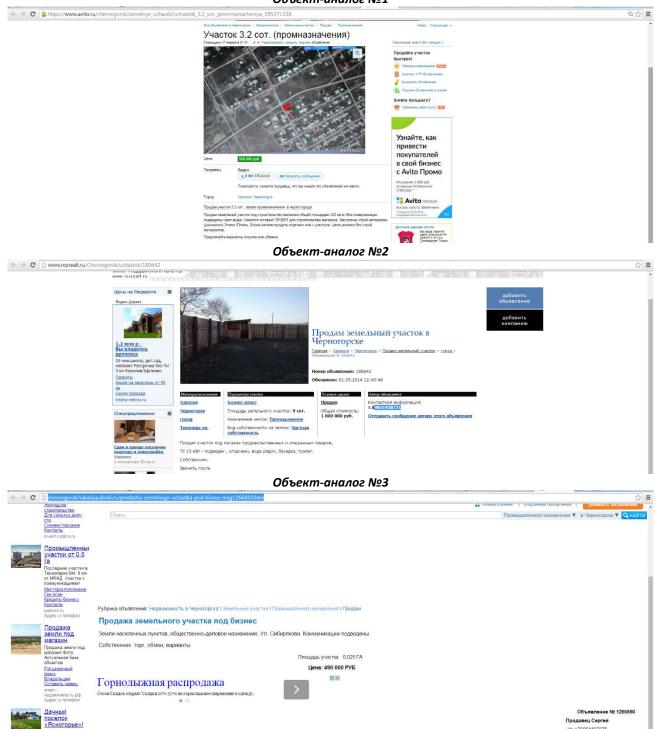
Заказчик ОАО Банк «Навигатор»

Приложение 1 Источники информации

Исполнитель: ЗАО Консалтинговая группа «Бизнес-КРУГ»

Заказчик ОАО Банк «Навигатор»

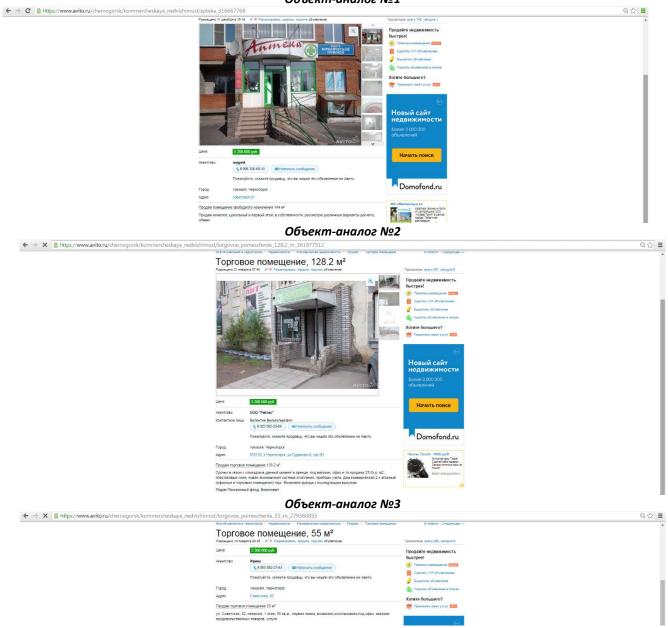
Информация, используемая для расчета рыночной стоимости земельного участка Объект-аналог №1



Исполнитель: ЗАО Консалтинговая группа «Бизнес-КРУГ»

Заказчик ОАО Банк «Навигатор»

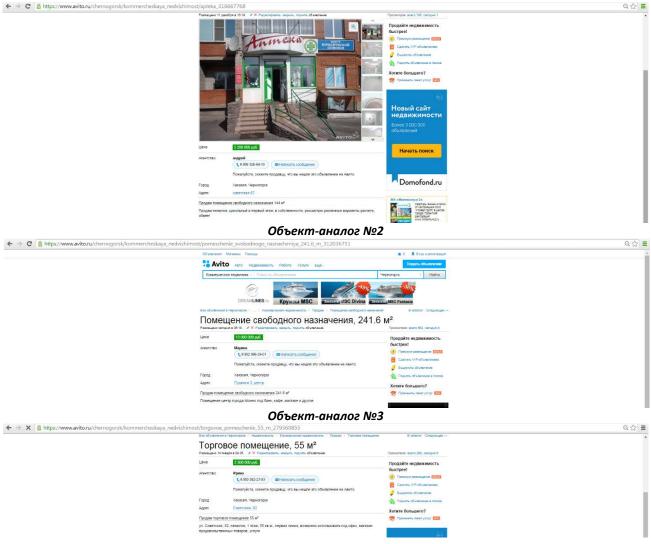
Информация, используемая для расчета стоимости в рамках сравнительного подхода Объект-аналог №1



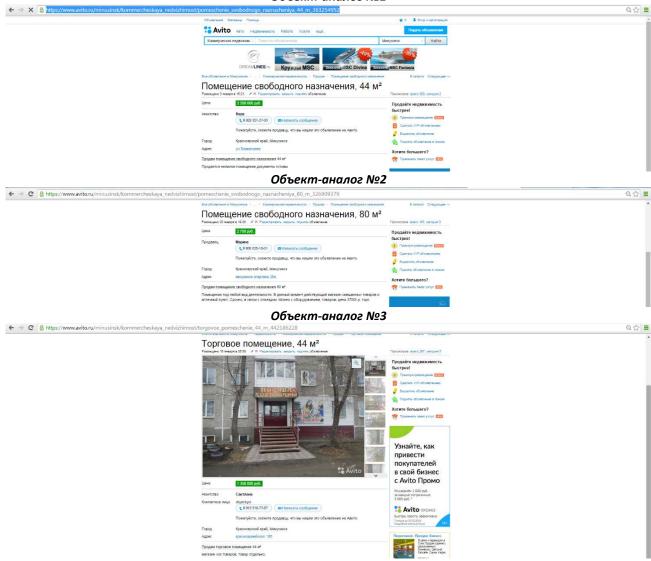
Исполнитель: ЗАО Консалтинговая группа «Бизнес-КРУГ»

Заказчик ОАО Банк «Навигатор»

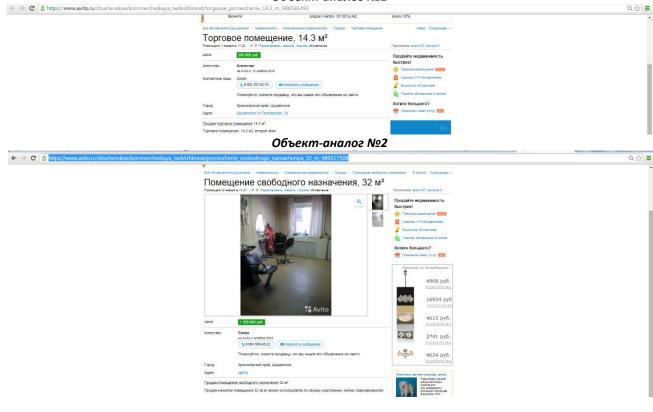
Объект-аналог №1



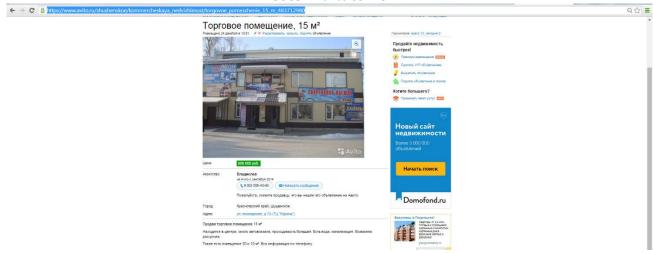
Объект-аналог №1



Объект-аналог №1



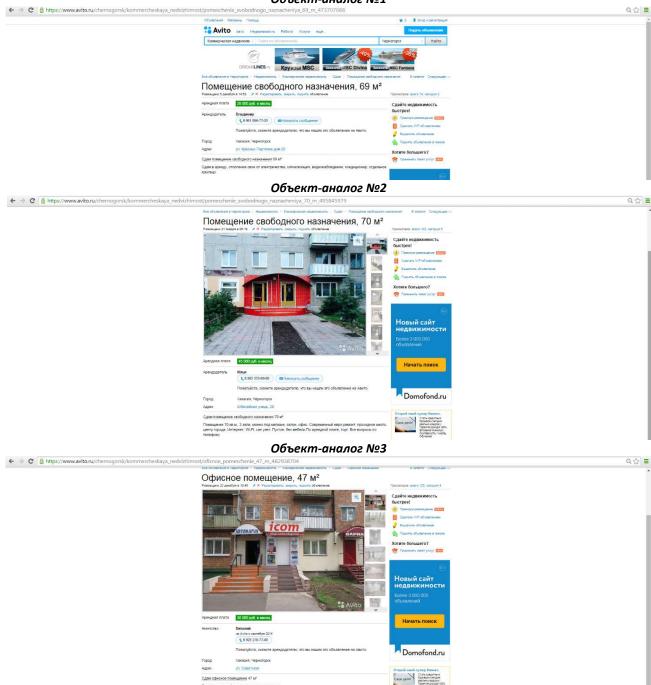
Объект-аналог №3



Исполнитель: ЗАО Консалтинговая группа «Бизнес-КРУГ»

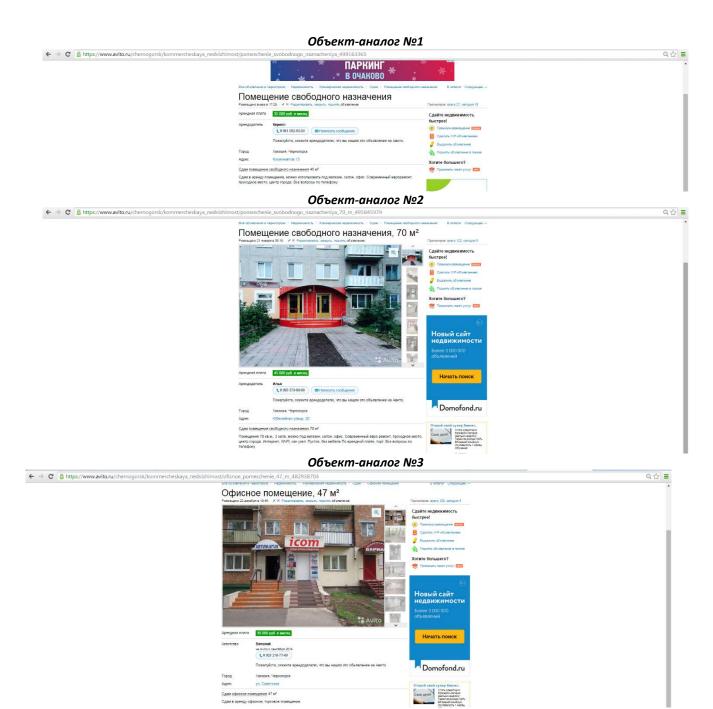
Заказчик ОАО Банк «Навигатор»

Информация, используемая для определения арендной ставки Объект-аналог №1



Исполнитель: ЗАО Консалтинговая группа «Бизнес-КРУГ»

Заказчик ОАО Банк «Навигатор»



Исполнитель: ЗАО Консалтинговая группа «Бизнес-КРУГ»

Заказчик ОАО Банк «Навигатор»

Companies and the companies of the c

Приложение 3

Документы Оценщика

Исполнитель: ЗАО Консалтинговая группа «Бизнес-КРУГ»

Заказчик ОАО Банк «Навигатор»